

## Uchwała nr 16/2025

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie: uchwalenia zmian w „Regulaminie porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”**

#### § 1

1. Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała zmiany w „Regulaminie porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”.
2. Tracą moc:
  - Dotychczasowy „Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi” uchwalony w dniu 08.10.2013 r. r.. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2013.
  - Aneks do w/w Regulaminu uchwalony w dniu 12.07.2016 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2016.
  - Aneks nr 1/2023 do w/w Regulaminu uchwalony w dniu 19.09.2023 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2023
3. Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

**Załącznik:** Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”

#### § 3

W głosowaniu wzięło udział **10** członków Rady Nadzorczej

**Uchwałę podjęto: jednogłośnie**

Z CA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja  
*Wojciech Nowicki*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja  
*Wojciech Nowicki*



## REGULAMIN

### porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni
2. Uchwała nr LIII/1096/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2012 r.
3. Uchwała nr XXXII/1057/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 listopada 2020 r.

#### I) Część ogólna

1. Regulamin ustala wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja, określa zasady zbierania i prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz określa zasady utrzymywania zwierząt domowych.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców Osiedla.
4. Członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp

#### II) Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości i porządku

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie itp. oraz innych urządzeń jak: piaskownice, place zabaw, chodniki i trawniki.
2. Usuwania z elewacji budynków, ogrodzeń a także innych urządzeń (skrzynek energetycznych, gazowych, słupów oświetleniowych itp.) – plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków.
3. Usuwania sopli lodowych i nawisów śniegu z dachów i gzymsów budynków, niezwłocznie po ich pojawieniu się – w miejscach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z tych części nieruchomości, które służą do użytku publicznego.
5. Oświetlenia numerów policyjnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Zapewnienia mieszkańcom dojść do domów i mieszkań.

7. Wyposażenia domów i terenów w odpowiednie pojemniki do składania śmieci i odpadów, łącznie z pojemnikami do selektywnej zbiórki odpadów, dopilnowanie ich opróżnienia z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
8. Interweniowania w przypadkach zakłóceń i awarii w dostawach wody, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej oraz gazu.
9. Dokonywania napraw wewnątrz lokali mieszkalnych – zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i użytkownika w zakresie napraw i konserwacji .....
10. Wywieszania w budynkach czytelnej informacji zawierającej:
  - adres nieruchomości,
  - adres Spółdzielni oraz numery telefonów do poszczególnych działów,
  - wyciąg z regulaminów porządku domowego,
  - informację z numerami telefonów: Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego, Pogotowia wod-kan, Pogotowia elektr., itp.,
  - podstawowe obowiązki gospodarza.
11. Wywieszania flag o barwach narodowych w dniach świąt, uroczystości państwowych i innych dniach, stosownie do ogłoszenia przez organy państwowe lub gminne.
12. Usuwania i egzekwowania usuwania (od firm reklamujących się) z budynków, pomieszczeń i innych miejsc na terenie nieruchomości ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Spółdzielni w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
13. Zapewnienia wjazdu na teren nieruchomości pojazdów Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego itp.
14. Dbania o należyty stan trawników, drzew i krzewów.
15. Wywieszanie aktualnych informacji w gablotach Spółdzielni.
16. Wykonywanie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji w pomieszczeniach wspólnych bloku mieszkalnego.

### **III) Obowiązki użytkowników mieszkań w zakresie utrzymania czystości i porządku**

1. Mieszkańcy mają obowiązek przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i na zewnątrz budynku.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, butelek, puszek oraz pozostałości artykułów spożywczych.
3. Zabrania się dokarmiania ptaków w innych miejscach niż wskazane przez Spółdzielnię. Niedozwolone jest karmienie ptaków na parapetach okiennych i płytach balkonowych. Stanowi to zagrożenia dla elewacji budynków oraz zagrożenie epidemiologiczne.
4. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt w ilości niestanowiącej uciążliwości dla otoczenia.
5. Psy winny być wyprowadzane zgodnie z aktualnymi przepisami zawartymi w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi oraz obowiązujących rozporządzeniach i ustawach państwowych.

6. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do usuwania wszelkich nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta wewnątrz budynku i poza nim.
7. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
8. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, resztek jedzenia szmat, odzieży itp.
9. Segregowane śmieci i odpadki należy umieszczać w przeznaczonych do tego celu pojemnikach zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, mieszkaniec zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
10. W miejscach wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, piwnice) mieszkańcom nie wolno umieszczać żadnych przedmiotów (mebli, wózków, rowerów, motocykli, skuterów, odpadów poremontowych itp). Przedmioty te będą usunięte po uprzedniej informacji ze strony Spółdzielni.
11. Wszyscy użytkownicy dźwigów obowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszonej w każdej kabinie dźwigowej.
12. Niedopuszczalne jest nadmierne obciążanie dźwigów poprzez przewożenie przedmiotów przekraczających wagą nośność dźwigu i mających gabaryty mogące uszkodzić kabinę dźwigu.
13. Wszelkie awarie dźwigów należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego lub do Działu Technicznego Spółdzielni.
14. Zabronione jest pozostawienie na terenie nieruchomości wraków samochodów i motocykli. Pozostawione wraki usuwane będą na złomowisko na koszt właściciela.
15. Awarie wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej po godzinach pracy Spółdzielni należy zgłaszać do firm Pogotowia Spółdzielczego. Nieuzasadnione wezwanie lub wezwanie do naprawy instalacji leżącej po stronie lokatora będzie skutkowało obciążeniem kosztami.
16. W razie dostaw mebli lub innych towarów użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczeń z korytarza klatki schodowej lub windy pozostawionych przed dostawcą. Dotyczy to również materiałów budowlanych, transportowanych w celu wykonania remontu lokalu lub jego przeróbki.
17. Gruz budowlany oraz odpady (zbite płytki ceramiczne, boazeria, parkiet podłogowy, urządzenia sanitarne itp.) po remoncie lokalu użytkownik wywozi na własny koszt na składowisko do tego przeznaczone. Zabronione jest składowanie gruzu przed zsytem i przy pojemnikach na odpady segregowane. Przypomina się, że zgodnie z **art.145 Kodeksu wykroczeń**, kto zanieczyszcza lub zaśmieca miejsce publiczne, podlega karze grzywny albo karze nagany. W przypadku stwierdzenia naruszenia zakazu, Spółdzielnia może obciążyć sprawcę kosztami uprzątnięcia oraz powiadomić odpowiednie służby porządkowe.
18. Uszkodzenia budynku (ścian, schodów, okien, wind itp.) spowodowane transportem, remontem lub umyślnym działaniem skutkuje obciążeniem finansowym sprawcy.
19. Za zniszczenia przez osoby niepełnoletnie klatek schodowych, elewacji, wind i innych elementów budynków i infrastruktury zewnętrznej odpowiadają pod względem prawnym i materialnych ich rodzice lub prawni opiekunowie.
20. Zabrania się gromadzenia na balkonach rzeczy wpływających na dewastację płyt balkonowych oraz nadmiernie je obciążających (pudła, worki, itp.).

21. Sprzęt AGD, RTV, itp. każdy mieszkaniec wywozi sam do punktu zbiórki / elektrośmieci / lub zleca odbiór odpowiedniej firmie.
22. Wykonywanie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji w mieszkaniach lokator wykona we własnym zakresie i na własny koszt. W szczególnych przypadkach czynności te przeprowadzi Spółdzielnia i kosztami obciąży lokatora.

#### **IV) Przepisy w zakresie zasad współzycia mieszkańców budynku mieszkalnego**

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania się w sposób niepowodujący uciążliwości dla współmieszkańców, w szczególności dotyczy to nadmiernego hałasu.
2. W godzinach od 22:00 do 6:00 na terenie nieruchomości obowiązuje cisza nocna.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8:00 do 19:00.
4. Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby nie niszczyć elewacji oraz położonych niżej okien i balkonów.
6. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
7. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych.
8. Niedozwolona jest jazda i parkowanie pojazdami jednośladowymi i wielośladowymi, posiadającym silnik spalinowy, na chodnikach i trawnikach.
9. Niedopuszczalne jest zakłócanie ciszy (spokoju) w godzinach dziennych jeżeli zakłócanie ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane wyjątkową potrzebą.  
Za takie zakłócanie można uznać:
  - ciągłe słuchanie bardzo głośnej muzyki, zwłaszcza przy otwartych oknach
  - trzymanie w mieszkaniach stale hałasujących psów – właściciele tych zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych i szczepień ochronnych.
10. Przeprowadzanie prac remontowych w mieszkaniach – tj. używanie wiertarek, młotów itp. może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8:00 do 19:00. Dotyczy to także innych głośnych prac. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, żeby nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać mir domowy.
11. Spółdzielnia nie odpowiada za stan techniczny spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego lokalu mieszkalnego pozostawionego w ramach ulepszenia lub innych zmian, które dokonali poprzedni jego użytkownicy.
12. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków i samodzielnego instalowania anten radiowo-telewizyjnych, satelitarnych, CB i innych urządzeń nadawczo odbiorczych.

13. Montaż dodatkowych punktów świetlnych i gniazd elektrycznych w piwnicach lokatorskich, korytarzach, klatkach schodowych, i wynajmowanych pomieszczeniach wymaga zgody Spółdzielni.

## V) Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

1. Niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach i komórkach materiałów łatwopalnych, wybuchowych i cuchnących oraz używanie otwartego ognia i palenie papierosów.
2. Korytarzy piwnicznych, korytarzy na XI piętrach, korytarzy na piętrach oraz biegów klatek schodowych nie wolno zastawiać przedmiotami, meblami itp. Jeżeli opinia osoby uprawnionej w zakresie p.poż pozwoli na powyższe to musi być ona przekazana Spółdzielni.
3. Używanie otwartego ognia i palenie tytoniu w piwnicach i na klatkach schodowych jest zabronione.
4. Zabrania się osobom nieupoważnionym wstępu do pomieszczeń, w których znajdują się: węzły centralnego ogrzewania, przyłącza, gazu, prądu i wody.
5. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach C.O i C.W.U. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych) i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń ww. urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić Dział Techniczny Spółdzielni.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zawiadomić pogotowie gazowe lub Dział Techniczny Spółdzielni.

## VI) Korzystanie z pralni i suszarni

1. Z urządzeniami w pralni i suszarni obchodzić należy się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
2. Z pralni korzystać może każdy użytkownik mieszkania w godzinach od 6.00 do 20.00.
3. Po zakończeniu prania i zabranii bielizny pomieszczenie pralni i suszarni należy sprzątnąć, przewietrzyć, a klucz do pralni i suszarni przekazać osobie opiekującej się tym pomieszczeniem, która obowiązana jest sprawdzić stan urządzeń w pralni. Kwota rozliczenia za zużycie wody ustala się ryczałtowo: koszt 1m3 zimnej wody plus koszt 1m3 ciepłej wody obowiązującej na danej nieruchomości. Ustalona kwota musi być wniesiona przed używaniem pralni na konto Spółdzielni.
4. Zabrania się składowania w pomieszczeniach pralni i suszarni wszelkich przedmiotów nienależących do wyposażenia tych pomieszczeń.
5. W pralni nie można wykonywać prania odzieży w celach zarobkowych.
6. W pomieszczeniach suszarni wynajętych przez lokatorów nie można składać materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych. Lokator musi na żądanie Spółdzielni udzielić dostęp do suszarni w celu naprawy instalacji C.O. i wod-kan. W przypadku nieudostępnienia suszarni Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do wejścia do pomieszczenia w sytuacjach awaryjnych bez udziału

lokatora, w tym do ewentualnego uszkodzenia zamka. Koszt odtworzenia uszkodzonego zamka, będzie po stronie wynajmującego lokatora.

## VII) Przepisy pozostałe

1. Z wnioskiem o dokonanie przeróbek (zmian) w lokalu mieszkalnym może wystąpić wyłącznie osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
2. Wszelkie przeróbki (zmiany) w lokalu mieszkalnym dokonane być mogą, wyłącznie po przedłożeniu w Dziale Technicznym Spółdzielni pisma z opisem zmian lub opisem zmian i rysunkiem. Na tej podstawie Spółdzielnia udzieli pisemnej odpowiedzi, w której zawarte będą warunki pod jakimi można będzie je wykonać. W niektórych przypadkach, określonych w prawie budowlanym, dokonanie przeróbek może wymagać sporządzenia projektu budowlanego i dokonania uzgodnień. W takim przypadku zgoda Spółdzielni na dokonanie zmian (przeróbek) będzie uzależniona od przedłożenia w Spółdzielni wymaganych prawem dokumentów. Poniżej przedstawiamy zakres prac wymagających pisemnej zgody Spółdzielni.
  - zmiana konstrukcji ścian nośnych (nowe przebicie otworów; poszerzenia istniejących otworów),
  - stawianie nowych ścianek działowych, przeróbki bądź rozbiórka istniejących,
  - wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej,
  - wymiana grzejników c.o. bądź ich demontaż,
  - rozprowadzenie nowej instalacji wod.-kan. (tylko do wodomierzy c.w.u. i z.w.),
  - przeróbki instalacji gazowej na odcinku gazomierz – kuchnia gazowa,
  - montaż krat w oknach, przebudowa balkonów lub loggi,
  - montaż anten radiowych i telewizyjnych,
  - montaż agregatów klimatyzacji oraz innych elementów montowanych na elewacji.
3. Koszty dokumentacji, materiałów i robót wykonywanych przy w/w robotach ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Zabrania się wszelkiej ingerencji w instalacje gazowe przed gazomierzem, w pionie wodno-kanalizacyjne oraz kanały wentylacyjne – bez względu na okoliczności. Ingerencja w w/w instalacje tylko przez służby techniczne w poszczególnych branżach – posiadające niezbędne uprawnienia.
5. Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania, dokonywane przez użytkownika, mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania, po doprowadzeniu lokalu do należytego stanu używalności.
6. Przy wymianie stolarki okiennej musi być zachowany jej poprzedni podział i kolor. Niezachowanie wymaganego podziału i koloru dyskwalifikuje lokatora z możliwości uzyskania dofinansowania ze strony Spółdzielni za wymianę. Informujemy również, że brak niezachowania podziału może zostać zakwestionowany przez Nadzór Budowlany
7. Szyldy i reklamy na murach domów mieszkalnych mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd jest upoważniony do pobierania opłat za reklamę. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od pobierania opłat.

8. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych oraz innych instalacji jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i tylko przez osoby do tego upoważnione. Dopuszcza się instalowanie anten wyłącznie przy ścianie budynku bądź na balkonie mieszkania. Obowiązek naprawy ściany budynku, po zainstalowaniu anteny lub jej demontażu ciąży na użytkowniku mieszkania, u którego antena została zainstalowana.
9. Użytkownik mieszkania może składać do Zarządu Spółdzielni uwagi, wnioski i życzenia odnoszące się do pracy administracji, czy też przestrzegania niniejszego regulaminu,
10. Uwagi, wnioski i życzenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowani powinni być powiadomieni o sposobie załatwienia ich sprawy w terminie 30 dni od daty zgłoszenia. Zastrzega się prawo rozpatrzenia uwag, wniosków i życzeń w dłuższym terminie jeżeli zakres sprawy tego wymaga.
11. Użytkownicy mieszkań niezadowoleni ze sposobu załatwienia ich spraw, mogą zgłaszać zażalenie do Rady Nadzorczej Spółdzielni
12. W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Sądu z pozwem o wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności.
13. W sytuacjach spornych Spółdzielnia zastrzega, że może użyć poza Statutem i uchwałami Rady miejskiej: Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i Kodeks karny.


Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 16/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi w dniu 25 listopada 2025 r.

Traci moc Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony Przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 35/2013 z dnia 8 października 2013 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja  
.....  
Jan Tyszkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja  
.....  
Wojciech Nowicki

