

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD FOSĄ”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Fosą” w Warszawie, uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/23 z dnia 29.11.2023 r. ustanawia niniejszy regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Fosą” w Warszawie.

Część I. Postanowienia ogólne

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Fosą” stanowią wspólną własność właścicieli oraz osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego.
2. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni osoby niebędące członkami Spółdzielni, a przebywających na jej terenie, właścicieli lokali, jak i pozostałych mieszkańców, najemców i podnajemców, właścicieli, najemców, klientów lokali użytkowych oraz innych osób korzystających z w/w lokali.
3. Właściciel lokalu oraz osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał/a swój lokal do użytkowania, w szczególności domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania ich z nim.
4. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
5. Lokal mieszkalny lub użytkowy powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska. Odstępstwa od tej zasady wymagają każdorazowo pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a ma to na celu zapewnienie niezbędnych warunków wynikających z przepisów szczegółowych.
6. Przebudowa lokalu, a w szczególności wszelkie prace powodujące zmiany w konstrukcji nośnej budynku oraz wpływające na zmianę elewacji (przebudowa balkonów, zabudowa balkonów, zakładanie krat zewnętrznych, wymiana stolarki, itd.) wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i uzyskania zezwolenia od odpowiedniego organu nadzoru budowlanego. Instalowanie anten na elewacji jest zabronione, a instalacja na dachu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni; ich montaż nadzoruje przedstawiciel administracji.
7. W przypadku naruszenia zasady ustalonej w ust. 6 Zarząd Spółdzielni może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po upływie określonego terminu Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt właściciela lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego, niezależnie od zastosowanych sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Część II. Obowiązki Spółdzielni

W ramach wnoszonych przez właścicieli oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego comiesięcznych opłat Spółdzielnia zobowiązana jest:

1. Dbać o stan techniczny i porządkowy budynków i otoczenia.
2. Zapewnić dostawę ciepłej i zimnej wody do mieszkań.
3. W sezonie grzewczym zapewnić dostawę ciepła na poziomie zgodnym z obowiązującymi normami.
4. Zapewnić funkcjonowanie dźwigów.
5. Zapewnić stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych.
6. Zapewnić systematyczny wywóz śmieci.
7. Zapewnić widoczne oznakowanie domów oraz ustawienie odpowiednich znaków drogowych na terenie osiedla.
8. Zapewnić skuteczne zabezpieczenie ogólnych wejść do piwnic, na dachy budynków. Spółdzielnia ponadto zobowiązana jest do dokonywania następujących napraw wewnątrz budynków mieszkalnych, o ile usterki te nie zostały spowodowane niewłaściwą eksploatacją przez użytkownika: naprawy pionów instalacji gazowej, wodociągowej do przyłączy w lokalu, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania (Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za usterki powstałe w wyniku przeróbki w/w instalacji w lokalach),

Część III. Obowiązki właścicieli oraz właścicieli mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego

1. Właściciele oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego są zobowiązani do wnoszenia comiesięcznych opłat eksploatacyjnych.
2. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurującemu strażnikowi, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne itp.
3. W przypadkach koniecznych właściciel, najemca lub dzierżawca lokalu zobowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym w sytuacji, gdy jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie osiedla.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym. Powinien ponadto przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w windach, piwnicach, garażach oraz terenu osiedla.

Część IV. Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do dbałości o teren osiedla i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00, w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas. Ponadto zabrania się zakłócania spokoju mieszkańców i innych użytkowników wspólnych części budynku oraz osiedla.
3. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna oraz z balkonów śmieci, odpadków, resztek jedzenia, butelek, niedopałków papierosów, itp.
4. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać niczego, (w szczególności podpasek, chusteczek nawilżanych, oleju, resztek jedzenia), co może spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.
5. Zabrania się palenia papierosów w windach, na korytarzach, klatkach schodowych, garażach oraz innych pomieszczeniach wspólnych.
6. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, m.in. do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie osiedla oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny zielone osiedla. Ponadto zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i na balkonach.
7. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach. Ponadto zabrania się wieszania różnych rzeczy (dywany, koce, ubrania itp.) na balustradach okiennych i balkonów.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach i zmywanie posadzek powinno odbywać się z umiarem, tak by woda nie zalewała balkonów na niższych kondygnacjach.
9. W piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących lub wydzielających nieprzyjemny zapach środków chemicznych, materiałów wybuchowych, ani gazu w butlach.
10. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
11. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, jakie mogą powstać w przedmiotach przechowywanych w piwnicy.
12. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
13. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami. W przypadku wystawienia czegokolwiek na korytarz (np. w związku z przeprowadzaniem remontu), należy bezzwłocznie to usunąć. Niezastosowanie się do w/w postanowienia po ustnym upomnieniu Zarządu Spółdzielni

- lub któregokolwiek z członków Zarządu skutkuje usunięciem przez Zarząd tych przedmiotów na koszt właściciela lokalu, z którego w/w przedmioty zostały wystawione.
14. Remont przeprowadzany w danym lokalu każdorazowo musi być zgłoszony do Spółdzielni przez Właściciela lokalu, z podaniem:
- przewidywanego czasu trwania oraz zakresu remontu;
 - Informacji o ekipie remontowej (imiona i nazwiska, numer rejestracyjny samochodu, z którego korzysta ekipa). Informacje co do czasu trwania oraz ekipy remontowej administracja osiedla przekaże ochronie osiedla.
15. Wszelkie zabrudzenia, zniszczenia zaistniałe na terenie osiedla (w budynkach oraz na zewnątrz) na skutek przeprowadzanego remontu oraz innych przyczyn leżących po stronie właściciela lokalu, osób którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego jak i pozostałych mieszkańców – najemców i podnajemców, właścicieli lokali użytkowych muszą być usunięte przez właściciela remontowanego lokalu lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego. .
16. Przy przewożeniu materiałów budowlanych należy odpowiednio zabezpieczyć windę. Nie wolno doprowadzać do przeciążania wind.
17. Wszelkie głośne prace remontowe mogą być wykonywane w godzinach 8.00-17.00 od poniedziałku do piątku.
18. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem Spółdzielni. Zabrania się wyrzucania gruzu i innych pozostałości związanych z remontem do kontenerów na śmieci.
19. Każdorazowo po przeprowadzonym remoncie, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany do sprawdzenia stanu korytarzy, wind, z których korzystała ekipa remontowa.
20. Punkt poprzedni dotyczy także przeprowadzek.
21. Wszyscy właściciele lokali, osób którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego jak i pozostali mieszkańcy – najemcy i podnajemcy, właściciele lokali użytkowych zobowiązani są segregować śmieci, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
22. Posegregowane śmieci winny być zgromadzone we właściwych dla danego rodzaju śmieci workach/torbach i muszą być wyrzucane wyłącznie do odpowiednich pojemników umieszczonych w budynku śmietnika przy bramie wjazdowej lub do kontenerów ustawionych na terenie osiedla. Wystawianie worków ze śmieciami w korytarzach bądź innych miejscach wspólnej użyteczności, wyrzucanie worków ze śmieciami do koszy rozmieszczonych na terenie osiedla jest zabronione.
23. Zabrania się zanieczyszczać wspólne części budynku i terenu osiedla, pisać i drapać po ścianach, malować ściany pomieszczeń wspólnych oraz ściany zewnętrzne budynku, uszkadzać kosze na śmieci, niszczyć zieleń. Zabrania się wieszać i przybijać tablice lub inne przedmioty bez zezwolenia Zarządu Spółdzielni,.
24. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień regulaminu. Dzieci nie powinny przebywać na osiedlu bez opieki rodziców i opiekunów. Za szkody wyrządzone na terenie osiedla przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub

opiekunowie. Zabrania się jazdy rowerami po trawnikach oraz gry w piłkę na terenie Osiedla, między innymi na trawnikach, wjazdach do garaży, między budynkami, objiania piłką o elewację.

25. Zaleca się korzystanie z furtek przy wchodzeniu i wychodzeniu z terenu osiedla.
26. Nie należy otwierać domofonem drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
27. Do kontaktu mieszkańców z budką ochroniarską służą domofony. Ochrona ma prawo do sprawdzania, czy osoba wchodząca na teren osiedla, a nie będąca jej mieszkańcem jest oczekiwana pod wskazanym adresem.
28. Mieszkańcy zajmujący lokale na parterach mogą użytkować odpłatnie ogródki lokatorskie. Granice ogródków muszą być uzgodnione z administracją Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni zabrania się grodzenia w/w terenów. Każde większe nasadzenie musi być ustalane z administracją Spółdzielni (w ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne, drzewa i krzewy karłowate, tuje do wys. 1,70 – 1.80 m). Odległość nasadzeń od elewacji musi wynosić min. 1m. Zakazuje się nasadzeń powojów na elewacji. W wypadku, gdy Właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, będzie chciała mieć ogrodzone tereny zielone, o których mowa wyżej obowiązana jest do zawarcia umowy dzierżawy, na okres do 5 lat – z możliwością dalszego przedłużania. Wysokość czynszu dzierżawnego ustala Zarząd, a czynsz, co miesiąc wpłacany jest na konto Spółdzielni. Umowa dzierżawy określa w szczególności rodzaj ogrodzenia (drewniane lub siatka o wys. 60 – 70 cm), obowiązki Dzierżawcy w tym Koszenie trawy – we własnym zakresie Podlewanie - korzystanie z ogólnodostępnych ujęć wody jest zabronione.
29. Do obowiązku właściciela należy dbanie o usuwanie nawisów śnieżnych i sopli z daszków i oranżerii wykonanych własnym staraniem.

Część V. Wjazd, garażowanie i parkowanie pojazdów samochodowych

1. Wjazd, garażowanie i parkowanie pojazdów odbywać się musi w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zgodny z przepisami prawa o ruchu drogowym oraz w zgodzie z organizacją ruchu ustaloną na terenie Spółdzielni.
2. Na teren Spółdzielni bez ograniczeń mogą wjeżdżać i parkować:
 - Osobowe pojazdy samochodowe mieszkańców osiedla, posiadające przypisane uprawnienie do korzystania z miejsca postojowego na terenie osiedla. Uprawnienie przypisywane jest na podstawie zgłoszenia do Administracji Spółdzielni danych samochodu oraz posiadania prawa własności bądź najmu miejsca postojowego w garażu podziemnym lub miejsca naziemnego zgodnie z zasadą jedno miejsce postojowe - jeden samochód.Do kontroli wjazdu na teren osiedla wykorzystywany jest system automatycznego rozpoznawania tablic rejestracyjnych na podstawie opisanych wyżej uprawnień do korzystania z miejsc postojowych.
W przypadku, gdy mieszkaniec osiedla korzysta z samochodu zastępczego, może on wjechać na teren osiedla pod warunkiem, że w tym samym czasie na jego terenie nie jest zaparkowany samochód, na który Spółdzielnia wydała uprawnienie wjazdowe

- (sprawdzenie należy do ochrony). W przypadku dłuższego niż 1 dzień korzystania z samochodu zastępczego, mieszkaniec musi uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni.
- Pojazdy samochodowe służb miejskich (pogotowie energetyczne, gazowe, wodociągowe), pogotowie ratunkowe, ambulanse, samochody policji, straży miejskiej (dotyczy to pojazdów odpowiednio oznakowanych).
3. Dopuszcza się możliwość wjazdu:
 - Taksówek osobowych i bagażowych. Postój tych samochodów ma odbywać się przy wyłączonym silniku; obowiązuje bezwzględny zakaz parkowania na chodnikach. Pracownik ochrony ma prawo kontroli osoby zlecającej usługę transportową.
 4. Dopuszcza się możliwość czasowego wjazdu innych pojazdów samochodowych za uprzednią zgodą Spółdzielni:
 - obsługi technicznej i pracowników Spółdzielni
 - firm kurierskich,
 - dostawców jedzenia i towarów,
 - osób bliskich mieszkańców osiedla,
 - przedstawicieli Poczty Polskiej.
 5. Na terenie osiedla zabrania się parkowania pojazdów niesprawnych lub uszkodzonych. W wyjątkowych przypadkach, czasowe parkowanie pojazdu niesprawnego lub uszkodzonego może mieć miejsce za wcześniejszą zgodą Spółdzielni.
 6. Zabrania się długotrwałego parkowania pojazdu na miejscu naziemnym, które prowadzi do degradacji lub zabrudzenia miejsca postojowego - np. zarastanie podłoża, brak możliwości uprzątnięcia liści.
 7. Parkowanie pojazdów na terenie posesji niezgodnie z przepisami lub niniejszym regulaminem jest zabronione. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu Spółdzielnia może zastosować środki niezbędne dla przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem, w tym również poprzez usunięcia pojazdu na koszt jego właściciela lub użytkownika.
 8. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w ust. 7 powyżej, osoba dokonująca naruszenia zobowiązana jest do pokrycia kosztów związanych z usunięciem pojazdu z terenu Spółdzielni oraz zabezpieczenia pojazdu i przechowania go do czasu odbioru pojazdu przez użytkownika.
 9. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z pojazdu, w szczególności z tytułu zanieczyszczenia powierzchni na skutek wycieku płynów.
 10. Zabrania się trwałego parkowania na terenie osiedla samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
 11. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedla.
 12. Ogranicza się szybkość poruszania pojazdów do 15 km/h i zaleca się zachowanie szczególnej ostrożności przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie osiedla obciążają właściciela pojazdu.

13. Prawo wjazdu do garażu mają właściciele garażowych miejsc postojowych lub osoby przez nich upoważnione (za wiedzą Spółdzielni).
14. Z uwagi na małą liczbę zewnętrznych miejsc parkingowych samochody, przypisane do miejsc postojowych podziemnych mogą być parkowane poza garażem na terenie osiedla nie dłużej niż przez 2 godziny.
15. Zabrania się wykonywania na terenie Spółdzielni napraw pojazdów samochodowych. W przypadku wycieku oleju, paliwa itp. powstałe szkody i zanieczyszczenia będą usuwane na koszt sprawcy.
16. W pojazdach samochodowych parkowanych w garażu nie powinny być pozostawiane jakiegokolwiek przedmioty nie stanowiące wyposażenia pojazdu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zaginięcie pozostawionych w pojazdach przedmiotów.
17. Zabrania się przechowywania w pojazdach samochodowych jakichkolwiek materiałów łatwopalnych, żrących, itp.
18. Zabrania się wjazdu pojazdów z instalacją LPG do garażu podziemnego.
19. Zabrania się pozostawiania na miejscach postojowych w garażu podziemnym i na terenie, śmieci i innych przedmiotów.
20. W przypadku zaległości wobec Spółdzielni w wymiarze 3-miesięcznego czynszu lub większej Spółdzielnia ma prawo zaprzestać odpłatnego udostępniania miejsca naziemnego lub miejsca w garażu podziemnym nie będących wyodrębnioną własnością, spółdzielczym własnościowym prawem bądź prawem przynależności miejsca do lokalu opisanym aktem notarialnym. Uprawnienie zostanie przekazane do odpłatnego udostępnienia innym mieszkańcom, zgodnie z kolejnością zgłoszeń.

Część VI. Postanowienia dodatkowe

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie znajdujące się w lokalu mieszkalnym/użytkowym i w innych pomieszczeniach przynależnych zajmowanych przez mieszkańców.
2. Szkód z tytułu kradzieży w lokalach należy dochodzić od sprawców lub na drodze odszkodowawczej z indywidualnej umowy ubezpieczenia.

Część VII. Postanowienia końcowe

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą. Po wprowadzeniu w życie powyższego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr ..1.. z dnia 01.03.2011 r.