

Regulamin
korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej

REZYDENCJA USTRONIE MORSKIE

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin opiera się na Kodeksie cywilnym i określa zasady korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej przez jej współwłaścicieli i użytkowników, tj. właścicieli domów i lokali wyodrębnionych w budynkach o charakterze mieszkalno-usługowym, wzniesionych w ramach kompleksu rezydencyjnego „REZYDENCJA USTRONIE MORSKIE”.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia współwłaścicieli i użytkowników Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą współwłaścicieli i użytkowników Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej, jak również wszystkich osób znajdujących się na terenie tejże nieruchomości.
4. Czynności związane z administrowaniem nieruchomością wykonuje pełniący funkcje Zarządu podmiot zewnętrzny. Zarząd wykonuje swoje czynności w sposób określony w umowie o administrowanie nieruchomością wewnątrzrezydencyjną. Pierwszym Zarządem będzie Burco Development Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
5. Pierwszy Zarząd Burco Development Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wykonuje czynności za wynagrodzeniem. Na każdą nieruchomość w ramach kompleksu rekreacyjnego przypada jedna opłata za zarząd Nieruchomością wewnątrzrezydencyjną w wysokości 20 zł (słownie: dwadzieścia złotych 00/100) miesięcznie. Opłata za zarząd Nieruchomością podlega od marca każdego roku rocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS (w przypadku rezygnacji z publikacji tego wskaźnika zastąpi go inny wskaźnik odpowiadający mu charakterem). Opłata będzie


rozliczana po ogłoszeniu wskaźnika inflacji. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy o zarząd.


6. Zarząd dokonuje czynności związanych z utrzymaniem Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.


7. Na powyższe czynności składają się w szczególności:

- a. bieżące naprawy i konserwacja,
- b. dostawa energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków,
- c. zawieranie umów ubezpieczenia i podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości,
- d. utrzymanie czystości, bezpieczeństwa i porządku (dozorca, środki czystości),
- e. administrowanie, w tym pobieranie wynagrodzenia Zarządu oraz innych kosztów osobowych i kosztów rzeczowych,
- f. eksploatacja, konserwacja i bieżąca naprawa urządzeń w Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.

8. Opłaty wymienione w Rozdziale I pkt 6 Regulaminu rozlicza się w ten sposób, że na każdą nieruchomość gruntową zabudowaną domem oraz nieruchomość lokalową w ramach kompleksu rezydencyjnego przypada jedna opłata w równej wysokości, chyba że zapisy Regulaminu stanowią inaczej.

 W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za ciepłą wodę, zimną wodą, energię elektryczną, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków i inne usługi wpływające na wysokość opłaty – opłata ta zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona przez zarząd. Zmiana opłaty wiąże współwłaściciela i użytkownika od dnia zmiany wysokości cen, co nie stanowi zmiany umowy o zarząd ani zmiany regulaminu.

 Opłaty, o których mowa w Rozdziale I pkt 6 Regulaminu, będą uiszczane w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, na rachunek bankowy wskazany przez zarząd. Od miesięcznych opłat dokonywany będzie stały odpis na fundusz rezerwowy w wysokości wyrażonej w procentach, a uchwalonej na zebraniu współwłaścicieli. Do tego czasu, wysokość odpisu wynosi 2% składki. Fundusz rezerwowy przeznaczony będzie na pokrycie wydatków, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy.

 W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji zarząd może samodzielnie z posiadanych środków (fundusz rezerwowy) usunąć awarię i jej skutki. W przypadku, gdy koszt usunięcia awarii przekracza zebrane środki funduszu rezerwowego, zarząd powiadomi współwłaściciela i użytkownika o poniesionych kosztach, którzy zobowiązani są do ich pokrycia w terminie 30 dni od skutecznego powiadomienia osobiście lub listem poleconym.

Korespondencja zwrócona przez pocztę z powodu jej nieodebrania uznana zostanie za skutecznie doręczoną w dacie drugiego awizo.

Rozdział II

PRAWA I OBOWIĄZKI WSPÓŁWŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW

1. Nieruchomość wewnątrzrezydencyjna jest przeznaczona wyłącznie do użytku zgodnego z jej przeznaczeniem.
2. Każdy ze współwłaścicieli i użytkowników ma prawo do korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej w granicach określonych w niniejszym Regulaminie, pod warunkiem nienaruszania praw innych współwłaścicieli i użytkowników oraz niepodejmowania czynności mogących zagrozić współwłasności lub istocie prawa użytkowania.
3. Każdy ze współwłaścicieli i użytkowników jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal lub dom, stale lub czasowo.
4. Każdy ze współwłaścicieli i użytkowników jest zobowiązany powiadomić Zarząd o wszelkich zmianach dotyczących najmu lub dzierżawy swoich nieruchomości oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z tychże nieruchomości.
5. Właściciel powyższych nieruchomości ma obowiązek podania Zarządowi swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. W przypadku korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej osób przez właściciela uprawnionych przez okres ponad 7 dni Zarząd musi uzyskać również numer telefonu do tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel nieruchomości. Właściciel, który nie dopełnił powyższego obowiązku ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji.
6. Zarząd zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
7. Za zobowiązania dotyczące Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej odpowiada każdy z jej współwłaścicieli i użytkowników solidarnie, przy czym na każdą nieruchomość gruntową zabudowaną domem oraz nieruchomość lokalową w ramach kompleksu rezydencyjnego przypada jedna opłata w równej wysokości, chyba że przepisy Regulaminu stanowią inaczej.

Rozdział III

CZYSTOŚĆ I PORZĄDEK

1. Współwłaściciele i użytkownicy Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej są zobowiązani dbać o otoczenie oraz zabudowania znajdujące się na terenie tejże nieruchomości oraz chronić ją przed zniszczeniem.
2. Wyprowadzki, przeprowadzki, transport przedmiotów ruchomych, przedmiotów ciężkich i o dużych parametrach odbywają się według wskazówek Zarządu, który należy powiadomić przynajmniej z wyprzedzeniem pięciu dni roboczych. Każde zniszczenie spowodowane ich przenoszeniem na Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej zostanie usunięte przez współwłaściciela lub użytkownika, który zlecił transport.
3. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli lub użytkowników nie dokłada staranności w celu wykonania robót niezbędnych dla jego domu lub lokalu, i w wyniku swojej beczynności naraża Nieruchomość wewnątrzrezydencyjną na zniszczenie lub jakąkolwiek szkodę, Zarząd ma prawo podjąć samodzielnie kroki w celu nakazania niezbędnych napraw, na koszt tegoż współwłaściciela lub użytkownika.
4. Nie wolno przechowywać na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej materiałów niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia, łatwopalnych lub niedogodnych.
5. Niedozwolone jest zastawianie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej dużymi przedmiotami utrudniającymi korzystanie z niej przez innych współwłaścicieli i użytkowników.
6. Osoby przebywające na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od godz. 22:00 do 6:00.

Rozdział IV

RUCH DROGOWY I PARKOWANIE POJAZDÓW

1. Wszystkie drogi na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej mają status dróg wewnątrzsiedlowych.
2. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów do 20 km/h na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.
3. Postój pojazdów mechanicznych jest dopuszczalny tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Zabronione jest zatrzymywanie i postój samochodów w miejscach, które utrudniłyby swobodny dostęp do budynków pojazdom uprzywilejowanym.
5. Zabronione jest parkowanie pojazdów, które zanieczyszczają środowisko i Nieruchomość

wewnątrzrezydencyjną (wycieki płynów eksploatacyjnych).

6. Zabronione jest parkowanie na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej pojazdów nie posiadających ubezpieczenia OC oraz tablic rejestracyjnych.

7. Zabrania się parkowania samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5t oraz pojazdów specjalnych na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.

8. Postój wszelkich pojazdów na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej niezgodnie z niniejszym Regulaminem, lub innymi ustaleniami właścicieli wyrażonymi w formie uchwały będzie skutkowało usunięciem pojazdu z terenu Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej na koszt właściciela.

9. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.

10. Zabrania się napraw pojazdów na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej w sposób powodujący zaśmiecanie, hałas i nadmierne wydzielanie spalin.

11. W przypadkach nie ujętych w Rozdziale IV niniejszego Regulaminu na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej obowiązują przepisy Kodeksu Drogowego oraz znaki drogowe ustawione na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.

Rozdział V

USUWANIE NIECZYSTOŚCI

1. Nieczystości należy wrzucać do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych.

2. Osoby pozbywające się nieczystości dużych rozmiarów zobowiązane są zrobić to na własny koszt. Ustawianie gabarytów pod altaną śmietnikową jest zabronione.

3. Gruz i inne odpady budowlane z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt osoby przeprowadzającej remont. Zabrania się wyrzucania odpadów remontowych do śmietników ogólnych.

Rozdział VI

ZWIERZĘTA DOMOWE

1. Na Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej dozwolone jest posiadanie psów i kotów oraz innych zwierząt powszechnie uznawanych za zwierzęta domowe.

2. Trzymane zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju.
3. Posiadacze psów i kotów oraz innych zwierząt powszechnie uznawane za zwierzęta domowe zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych;
 - b) niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.
4. Psy wyprowadzane powinny być na smyczy, a psy ras uznanych za niebezpieczne zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA powinny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu. Niestosowanie się do zapisów niniejszego punktu, będzie skutkowało sankcjami opisanymi w art. 77 K.w.

Rozdział VII

ROBOTY, NAPRAWY, UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI WEWNĄTRZREZYDENCYJNEJ

1. Koszty napraw i robót na Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej są rozdzielane równo na każdą nieruchomość (lokal lub nieruchomość gruntową zabudowaną domem) w ramach kompleksu rezydencyjnego za wyjątkiem przypadków co do których Regulamin postanawia inaczej.
2. Zarząd ma prawo zlecać wykonanie robót zwykłego zarządu nieruchomością i robót pilnych bez obowiązku ubiegania się o zezwolenia zebrania współwłaścicieli lub użytkowników.
3. Za roboty pilne uważa się wszystkie roboty niezbędne dla utrzymania ruchu i konserwacji Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.
4. O wykonanie robót zwykłych mogą wnosić współwłaściciele posiadający razem przynajmniej jedną czwartą udziałów na Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej. Wniosek przedkłada się na najbliższym zebraniu współwłaścicieli.
5. Współwłaściciele i użytkownicy mają obowiązek udostępnić swoje domy lub lokale, jeśli jest to niezbędne w celu dokonania kontroli, napraw, konserwacji lub uporządkowania Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.
6. Usługi porządkowe i usuwanie odpadów w Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej zapewnia Zarząd, zgodnie z prawami i obowiązkami określonymi w niniejszym Regulaminie i przez organy administracyjne. Personel porządkowy zajmuje się porządkowaniem Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej. Dotyczy to w szczególności chodników, dróg dostępu, terenów zielonych, rekreacyjnych, pomieszczeń na pojemniki na odpady.
7. W przypadku robót związanych z utrzymaniem i należytą konserwacją tzn. strzyżenie trawy,

nawożenie, uzupełnianie nasadzeń Zarząd zawiera umowę z przedsiębiorcą oferującym usługi ogrodnicze.

8. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast Zarządowi Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, konserwator instalacji gazowej itp.

9. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej właściciele lokali i domów lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa lub użytkownicy są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu lub domu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa lub użytkownicy są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd ma prawo wejść do lokalu lub domu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

Rozdział X

KARY ZA NIEPRZESTRZEGANIE REGULAMINU

1. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez współwłaściciela, użytkownika czy też osobę, o której mowa w Rozdziale II pkt 3 Regulaminu. Zarząd Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej uprawniony jest do wymierzenia kary porządkowej do 5000 zł.

2. Wymierzone kary pieniężne za nieprzestrzeganie postanowień Regulaminu obciążają zapis na koncie współwłaściciela lub użytkownika Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej bez względu na fakt, czy naruszenia postanowień Regulaminu dopuścił się współwłaściciel, użytkownik nieruchomości czy też osoba, o której mowa w Rozdziale II pkt 3 Regulaminu.

Rozdział XI

HARMONIA OBIEKTU

1. Współwłaściciele zobowiązują się do respektowania harmonii obiektu.

2. Zobowiązanie to polega na tym, że:

a) współwłaściciele nie będą modyfikować zewnętrznych elementów domów bez uprzedniej zgody Zarządu;

b) malowanie całości albo części budynków będzie dokonywane w kolorach określonych przez Zarząd;

c) markizy przytwierdzone do domów będą zgodne z modelem określonym przez Zarząd.

3. Na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej obowiązuje zakaz plakatowania i wywieszania banerów lub plansz reklamowych, szyldów itp. zarówno na balkonach, oknach lokali i domów, ogrodzeniach. W przypadku lokali usługowych dopuszcza się montowanie na budynkach szyldów estetycznie współgrających z harmonią obiektu po uzyskaniu zgody Zarządu. Po usunięciu szyldu, reklamy itp. właściciel lub użytkownik jest zobowiązany przywrócić stan poprzedni.

Rozdział XII

ZMIANY REGULAMINU

Kupujący udziela Sprzedającemu nieodwołalnego upoważnienia do dokonywania ewentualnych zmian w „Regulaminie korzystania z nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej „Rezydencja Ustronie Morskie”, w zakresie w jakim jest to niezbędne lub pożądane do zapewnienia właściwej administracji projektu inwestycyjnego. Upoważnienie to pozostaje w mocy tak długo, jak Sprzedający będzie jednym z właścicieli nieruchomości w kompleksie pod nazwą „ Rezydencja Ustronie Morskie”.

Rozdział XIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy ogólne, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku, gdy na terenie Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej zostaną posadowione obiekty lub/i budowle przeznaczone do wspólnego użytku, a nieopisane w niniejszym Regulaminie, zasady korzystania z nich zostaną określone w odrębnych regulaminach.