

Regulamin korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej

ROGOWO REZYDENCJA NADMORSKA

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin opiera się na Kodeksie cywilnym i określa zasady korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej przez jej współwłaścicieli tj. właścicieli domów i lokali wyodrębnionych w budynkach o charakterze mieszkalno-usługowym, wzniesionych w ramach kompleksu rezydencyjnego „ROGOWO REZYDENCJA NADMORSKA”.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia współwłaścicieli 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 zarządem nieruchomością wykonuje pełniący funkcję Zarządcy podmiot w sposób określony w umowie o zarząd nieruchomością wewnątrzrezydencyjną. Pierwszym Zarządcą będzie Burco Development Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Rozdział II PRAWA I OBOWIĄZKI WSPÓŁWŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW

1. Nieruchomość wewnątrzrezydencyjna jest przeznaczona wyłącznie do użytku zgodnego z jej przeznaczeniem.
2. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo do korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej w granicach określonych w niniejszym Regulaminie, pod warunkiem nienaruszania praw innych korzystających oraz niepodejmowania czynności mogących zagrozić współwłasności.
3. Każdy ze współwłaścicieli jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim lub zamiast nich użytkujące lokal lub dom, stale lub czasowo.
4. Każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany powiadomić Zarządcę 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 Zarządcy swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. W przypadku korzystania z Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej osób przez właściciela uprawnionych przez okres ponad 7 dni Zarządca 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. Zarządca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

7. Za zobowiązania dotyczące Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej odpowiada każdy z jej współwłaścicieli - w częściach równych, chyba że niniejszy Regulamin stanowi inaczej.

Rozdział III CZYSTOŚĆ I PORZĄDEK

1. Współwłaściciele 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 Zarządcy, którego należy powiadomić przynajmniej z wyprzedzeniem pięciu dni roboczych. Każde zniszczenie spowodowane ich przenoszeniem na Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej zostanie usunięte przez współwłaściciela, który zlecił transport.
3. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli nie dokłada staranności w celu wykonania robót niezbędnych dla jego domu lub lokalu, i w wyniku swojej bezczynności naraża Nieruchomość wewnątrzrezydencyjną na zniszczenie lub jakkolwiek szkodę, Zarządca ma prawo podjąć postępowanie z urzędu 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 wewnątrzosiedlowych.
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 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. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren placu zabaw dla dzieci oraz basenu.
4. 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.
5. 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. Współwłaściciele i użytkownicy mają obowiązek udostępnić swoje domy lub lokale, jeśli jest to niezbędne w celu dokonania kontroli, napraw, konserwacji lub uporządkowania Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej.
3. Usługi porządkowe i usuwanie odpadów w Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej organizuje Zarządca, 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, placu zabaw, basenu, terenów zielonych, pomieszczeń na pojemniki na odpady.

4. W przypadku robót związanych z utrzymaniem i należyłą konserwacją tzn. strzyżenie trawy, nawożenie, uzupełnianie nasadzeń Zarządca zawiera umowę z przedsiębiorcą oferującym usługi ogrodnicze.

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

6. 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, Zarządca 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 VI ZASADY KORZYSTANIA Z BASENU

1. Do korzystania z basenu uprawnieni są współwłaściciele Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej oraz osoby przebywające w domach i lokalach wyodrębnionych za ich zgodą.

2. Współwłaściciele ponoszą pełną odpowiedzialność za osobę korzystającą z basenu, nie wyłączając pełnej odpowiedzialności tej osoby, która korzysta z basenu.

3. Współwłaściciele zobowiązani są do pokrycia wszelkich kosztów za szkody powstałe na skutek niezgodnego z Regulaminem korzystania z basenu oraz wykorzystywania go niezgodnie z jego przeznaczeniem.

4. Dzieci w wieku do 12 lat mogą korzystać z basenu tylko pod opieką osób dorosłych.

5. Osoby korzystające z basenu mają bezwzględny obowiązek do przestrzegania niniejszego regulaminu, jak też regulaminu korzystania z basenu, który zostanie ustanowiony.

6. Korzystanie z basenu odbywa się na własne ryzyko osób z niego korzystających. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju urazy i wypadki powstałe podczas korzystania z basenu.

7. Zarządca Nieruchomości wewnątrzrezydencyjnej nie ponosi odpowiedzialności za mienie prywatne pozostawione na terenie basenu.

8. Zarządca ma prawo zakazać wstępu na teren basenu osobom które nie stosują się do postanowień niniejszego Regulaminu.

Rozdział IX ZASADY KORZYSTANIA Z PLACU ZABAW

1. Plac zabaw służy zabawie, rekreacji i wypoczynkowi dzieci i młodzieży.

2. Dzieci poniżej 7 lat mogą przebywać na terenie placu zabaw tylko pod nadzorem rodziców lub opiekunów.

3. Z urządzeń zabawowych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z regułami bezpieczeństwa.

Rozdział X KARY ZA NIEPRZESTRZEGANIE REGULAMINU

1. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu przez współwłaściciela, użytkownika czy też osobę, o której mowa w Rozdziale n pkt 3 Regulaminu. Zarządca 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 n 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 Zarządcy;
 - b) malowanie całości albo części budynków będzie dokonywane w kolorach określonych przez Zarządcę;
 - c) markizy przytwierdzone do domów będą zgodne z modelem określonym przez Zarządcę.

Rozdział XII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy ogólne, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.