

Załącznik nr

do umowy.....

Regulamin
korzystania z kompleksu
Apartamenty „MARINA ROGOWO”

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin opiera się na Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i określa zasady korzystania z zewnętrznej i wewnętrznej infrastruktury (obejmującej: basen, taras widokowo-rekreacyjny, salę fitness, salę zabaw zlokalizowanych w budynku nr 3) i terenów zielonych przez jej współwłaścicieli i użytkowników, tj. właścicieli wyodrębnionych lokali na terenie obiektu, jak i użytkowników niewyodrębnionych jeszcze, a udostępnionych lokali, usytuowanych w ramach przedsięwzięcia Apartamenty „Marina Rogowo”, a także z wewnętrznej drogi osiedlowej (zwanej również kompleksem w dalszej części Regulaminu).
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia współwłaścicieli i użytkowników kompleksu, zapewnienia czystości, ładu i porządku w kompleksie i ich otoczeniu, oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą współwłaścicieli i użytkowników kompleksu, jak również wszystkich osób znajdujących się na terenie tejże nieruchomości.
4. Czynności związane z administrowaniem infrastrukturą i terenami zielonymi w ramach kompleksu wykonuje podmiot pełniący funkcje Administratora, z którym została zawarta umowa przez wspólnotę. Do czasu jego powołania funkcję tę pełni Sprzedający określony w umowie przedwstępnej sprzedaży. Administrator powołany przez wspólnotę wykonuje swoje czynności w sposób określony w umowie o administrowanie.
5. Administrator dokonuje czynności związanych z utrzymaniem kompleksu.
6. 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 lub wspólnoty,
 - d. utrzymanie czystości, bezpieczeństwa i porządku (dozorca, środki czystości),
 - e. administrowanie, w tym pobieranie wynagrodzenia oraz innych kosztów osobowych i kosztów rzeczowych,
 - f. eksploatacja, konserwacja i bieżąca naprawa urządzeń w kompleksie.
 - g. Zarząd drogą osiedlową

7. Administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem. Na każdy wyodrębniony lub niewyodrębniony lokal mieszkalny, apartamentowy, usługowy od momentu jego udostępnienia w ramach wspólnoty przypada jedna opłata za administrowanie kompleksem w wysokości ustalonej jednostronnie przez Administratora odpowiadającym rzeczywistym kosztom utrzymania nieruchomości. Opłata za administrowanie zewnętrznymi nieruchomościami gruntowymi 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 administrowanie. Opłata za miejsca parkingowe i komórki lokatorskie nie jest pobierana, chyba że właściciel udziału w miejscu parkingowym lub komórki lokatorskiej nie jest właścicielem innego lokalu w przedsięwzięciu pod nazwą Apartamenty „Marina Rogowo”.

8. Opłaty wymienione w Rozdziale I pkt 6 oraz ust. 7 niniejszego rozdziału Regulaminu rozlicza się w ten sposób, że na każdą nieruchomość lokalową mieszkalną, apartamentową, usługową przypada jedna opłata w równej wysokości, chyba że zapisy Regulaminu stanowią inaczej. Opłata za miejsca parkingowe i komórki lokatorskie nie jest pobierana, chyba że właściciel udziału w garażu lub komórki lokatorskiej nie jest właścicielem innego lokalu w przedsięwzięciu pod nazwą Apartamenty „Marina Rogowo”.

9. Każdy z właścicieli będzie obciążony przez Wspólnotę mieszkaniową opłatami, o których mowa w Rozdziale I pkt 6 Regulaminu w ramach zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa będzie przekazywać opłaty Administratorowi na podstawie porozumienia o współpracy.

10. 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 administratora. Zmiana opłaty wiąże właściciela i użytkownika od dnia zmiany wysokości cen, co nie stanowi zmiany umowy o administrowanie ani zmiany regulaminu.

11. Opłaty, o których mowa w pkt 6 Rozdziału I Regulaminu, będą uiszczane w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, przez Wspólnotę na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Od miesięcznych opłat dokonywany będzie stały odpis na fundusz rezerwowy w wysokości 2% składki. Fundusz rezerwowy przeznaczony będzie na pokrycie wydatków, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy. Właściciele na zebraniach wspólnoty mają prawo podwyższyć odpis rezerwowy.

12. W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Administrator może samodzielnie z posiadanych środków (fundusz rezerwowy) usunąć awarię i jej skutki. W przypadku, gdy koszt usunięcia awarii przekracza zebrane środki funduszu rezerwowego, Administrator powiadomi właściciela i użytkownika o poniesionych kosztach, którzy zobowiązani

są do ich pokrycia w terminie 30 dni od skutecznego powiadomienia osobiście, listem poleconym lub e - mailem.

Rozdział II

PRAWA I OBOWIĄZKI WSPÓŁWŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW

1. Nieruchomość i infrastruktura kompleksu jest przeznaczona wyłącznie do użytku zgodnego z jej przeznaczeniem.
2. Każdy z właścicieli i użytkowników ma prawo do korzystania z kompleksu w granicach określonych w niniejszym Regulaminie, pod warunkiem nienaruszania praw innych właścicieli i użytkowników oraz niepodejmowania czynności mogących zagrozić współwłasności lub istocie prawa użytkowania.
3. Każdy z właścicieli i użytkowników jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo.
4. Każdy z właścicieli i użytkowników jest zobowiązany powiadomić Administratora 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 Administratorowi swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego oraz adresu e-mail (jeśli go posiada). W przypadku korzystania z lokalu w ramach kompleksu osób przez właściciela uprawnionych przez okres ponad 7 dni Administrator 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. Administrator zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
7. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości zewnętrznych i infrastruktury odpowiada każdy z właścicieli i użytkowników danego lokalu solidarnie, przy czym na każdą nieruchomość lokalową w ramach kompleksu przypada jedna opłata w równej wysokości, chyba że przepisy Regulaminu stanowią inaczej.

Rozdział III

CZYSTOŚĆ I PORZĄDEK

1. Właściciele i użytkownicy w ramach kompleksu 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 Administratora, który należy powiadomić przynajmniej z wyprzedzeniem pięciu dni roboczych. Każde zniszczenie spowodowane ich przenoszeniem na terenie kompleksu zostanie usunięte przez właściciela lub użytkownika, który zlecił transport.

3. Nie wolno przechowywać na terenie kompleksu materiałów niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia, łatwopalnych lub niedogodnych.
4. Niedozwolone jest zastawianie terenu kompleksu dużymi przedmiotami utrudniającymi korzystanie z niego przez innych właścicieli i użytkowników.
5. Osoby przebywające na terenie kompleksu obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od godz. 22:00 do 6:00.

Rozdział IV

RUCH DROGOWY I PARKOWANIE POJAZDÓW

1. Droga na terenie kompleksu ma status drogi wewnątrzsiedlowej.
2. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów do 20 km/h na terenie kompleksu.
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 (wycieki płynów eksploatacyjnych).
6. Zabronione jest parkowanie na terenie kompleksu pojazdów nie posiadających ubezpieczenia OC oraz tablic rejestracyjnych.
7. Zabrania się parkowania samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz pojazdów specjalnych na terenie kompleksu.
8. Postój wszelkich pojazdów na terenie kompleksu niezgodnie z niniejszym Regulaminem, lub innymi ustaleniami właścicieli wyrażonymi w formie uchwały będzie skutkował usunięciem pojazdu z terenu kompleksu na koszt właściciela.
9. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z kompleksu. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie kompleksu obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.
10. Zabrania się napraw pojazdów na terenie kompleksu w sposób powodujący zaśmiecanie, hałas i nadmierne wydzielanie spalin.
11. W przypadkach nie ujętych w Rozdziale IV niniejszego Regulaminu na terenie kompleksu obowiązują przepisy Kodeksu Drogowego oraz ustawione znaki drogowe..

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 terenie kompleksu 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) natychmiastowego uprzątnięcia odchodów własnych zwierząt z terenu kompleksu.
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 kodeksu wykroczeń.

Rozdział VII

ZASADY KORZYSTANIA Z INFRASTRUKTURY KOMPLEKSU

1. Do korzystania z infrastruktury uprawnieni są właściciele i użytkownicy oraz osoby przebywające w wyodrębnionych lokalach za ich zgodą.
2. Właściciele i użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za osobę korzystającą z infrastruktury, nie wyłączając pełnej odpowiedzialności tej osoby, która z niej korzysta.
3. Właściciele i użytkownicy zobowiązani są do pokrycia wszelkich kosztów za szkody powstałe na skutek niezgodnego z Regulaminem korzystania z infrastruktury oraz wykorzystywania jej niezgodnie z jej przeznaczeniem.
4. Dzieci w wieku do 13 lat mogą korzystać z infrastruktury tylko pod opieką osób dorosłych.
5. Osoby korzystające z infrastruktury mają bezwzględny obowiązek do przestrzegania niniejszego regulaminu.
6. Korzystanie z infrastruktury odbywa się na własne ryzyko osób z niego korzystających. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju urazy i wypadki powstałe podczas korzystania z infrastruktury.
7. Administrator kompleksu nie ponosi odpowiedzialności za mienie prywatne pozostawione na terenie basenu, sal fitness i zabaw, tarasu widokowo-rekreacyjnym.
8. Administrator ma prawo zakazać wstępu na teren infrastruktury osobom które nie stosują się do postanowień niniejszego Regulaminu.

Rozdział VIII

ZASADY KORZYSTANIA Z PLACU ZABAW

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

2. Urządzenia zabawowe należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z regułami bezpieczeństwa.

3. Zobowiązuje się użytkowników do przestrzegania Regulaminu uwidocznionego przy placu zabaw.

Rozdział IX

ROBOTY, NAPRAWY, UTRZYMANIE KOMPLEKSU

1. Koszty napraw i robót w ramach kompleksu są rozdzielane równo na każdy lokal (również udział w lokalu garażowym) w ramach kompleksu za wyjątkiem przypadków, co do których Regulamin postanawia inaczej.

2. Administrator ma prawo zlecać wykonanie robót zwykłego zarządu nieruchomością i robót pilnych bez obowiązku ubiegania się o zezwolenia zebrania współwłaścicieli.

3. Za roboty pilne uważa się wszystkie roboty niezbędne dla utrzymania ruchu i konserwacji.

4. O wykonanie robót zwykłych mogą wnosić współwłaściciele stanowiący $\frac{1}{4}$ wszystkich właścicieli. Wniosek przedkłada się na najbliższym zebraniu wspólnoty.

5. Właściciele i użytkownicy mają obowiązek udostępnić swoje lokale, jeśli jest to niezbędne w celu dokonania kontroli, napraw, konserwacji lub uporządkowania kompleksu..

6. Usługi porządkowe i usuwanie odpadów w kompleksie zapewnia Administrator, zgodnie z prawami i obowiązkami określonymi w niniejszym Regulaminie i przez organy administracyjne. Personel porządkowy zajmuje się porządkowaniem kompleksu. 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 Administrator zawiera umowę z przedsiębiorcą oferującym usługi ogrodnicze.

8. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast Administratorowi, 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 właściciele lokali lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa lub użytkownicy są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa lub użytkownicy są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, Administrator ma prawo wejść do lokalu 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 właściciela, użytkownika czy też osobę, o której mowa w Rozdziale II pkt 3 Regulaminu. Administrator kompleksem uprawniony jest do wymierzenia kary porządkowej do 5.000 zł. (pięć tysięcy złotych).

2. Wymierzone kary pieniężne za nieprzestrzeganie postanowień Regulaminu obciążają zapis na koncie właściciela lub użytkownika Nieruchomości wewnątrz rezydencyjnej 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) właściciele w ramach wspólnoty mieszkaniowej nie będą modyfikować zewnętrznych elementów budynków, jak też infrastruktury bez uprzedniej zgody Administratora;

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

c) wspólnota mieszkaniowa pozostawia swobodny dostęp do swoich nieruchomości gruntowych i infrastruktury dla wszystkich właścicieli i użytkowników lokali w ramach kompleksu nie ogradzając ich.

3. Na terenie kompleksu obowiązuje zakaz plakatowania i wywieszania banerów lub plasz reklamowych, szyldów itp. zarówno na balkonach, oknach lokali. W przypadku lokali usługowych dopuszcza się montowanie na budynkach szyldów estetycznie współgrających z harmonią obiektu. Po usunięciu szyldu, reklamy itp. właściciel lub użytkownik jest zobowiązany przywrócić stan poprzedni.

Rozdział XII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy ogólne, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. W przypadku, gdy na terenie kompleksu zostaną posadowione obiekty lub/i budowle przeznaczone do wspólnego użytku, a nieopisane w niniejszym Regulaminie, zasady korzystania z nich zostaną określone w odrębnych regulaminach.