

## **REGULAMIN PORZĄDKOWY OSIEDLA MIESZKANIOWEGO "DOMY NAD STAWAMI" W ŻERNICY**

Mając na uwadze, że osiedle mieszkaniowe "DOMY NAD STAWAMI" w Żernicy jest realizowane z uwzględnieniem ładu architektonicznego i zrównoważonego rozwoju osiedla, zgodnie z przyjętą koncepcją architektoniczną, zgodnie z którą zabudowa tworzyć powinna harmonijną i estetyczną całość skomponowaną według urbanistycznych i architektonicznych kryteriów kształtowania przestrzeni, a mieszkańcy osiedla są zainteresowani utrzymaniem ładu architektonicznego osiedla i jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki osiedla, a nadto uwzględniając okoliczność, że prawidłowe funkcjonowanie osiedla wymaga przestrzegania przez wszystkich mieszkańców zasad porządku i prawidłowych relacji dobrosąsiedzkich, mieszkańcy osiedla przyjmują niniejszy regulamin porządkowy osiedla i zobowiązują się do jego przestrzegania:

### **§ 1**

Do obowiązków mieszkańców należy:

1. Użytkowanie własnych nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, w taki sposób, by nie naruszało to praw innych mieszkańców osiedla oraz użytkowanie pozostałych terenów osiedla (droga dojazdowa, tereny rekreacyjne) zgodnie z zasadami współżycia społecznego i uwzględnieniem dobrych relacji sąsiedzkich, w sposób nienaruszający praw innych osób.
2. Bieżąca dbałość o czystość i estetykę zamieszkiwanego budynku i jego otoczenia, w szczególności:
  - a) zachowanie czystości i porządku oraz należytego stanu sanitarno - higienicznego na terenie własnych nieruchomości, jak i na terenach nieruchomości wokół zamieszkiwanego budynku, w tym udostępnionych do korzystania terenów rekreacyjnych (zielonych) i dróg dojazdowych;
  - b) zapewnienie odbioru śmieci przez odpowiednie służby komunalne;
  - c) przeprowadzanie bieżących konserwacji i remontów swoich nieruchomości, w tym podejmowanie czynności polegających na kompleksowym czyszczeniu albo odnawianiu powłoki malarskiej elewacji z częstotliwością jeden raz na dziesięć lat oraz konserwacji elementów drewnianych i stalowych z częstotliwością jeden raz na trzy lata;
  - d) koszenie trawy wraz z jej usunięciem z terenu wokół zamieszkiwanego budynku oraz pielęgnacja zieleni niskiej i wysokiej;
  - e) usuwanie zarośli w linii brzegowej stawu w taki sposób aby nie dopuścić do zarastania dna stawu
  - f) utrzymanie linii brzegowej, co znaczy bezwzględny zakaz zasypywania powierzchni stawu, jak również zmiany linii poprzez wykopywanie zagłębień, w których mogłaby się gromadzić woda ze stawu
  - g) usuwanie poza teren osiedla wszelkich zbędnych elementów, w tym pozostałości po remontach, zużytego sprzętu (np. sprzęt AGD, sprzęt RTF, meble, skrzynie);
  - h) wyprowadzanie psów i innych zwierząt na teren osiedla wyłącznie pod opieką właściciela, na smyczy i w kagańcu, dbałość o to, aby zwierzę nie zakłócało spokoju innych mieszkańców (szczekanie, wycie, miauczenie itd.) oraz usuwanie przez opiekuna wszelkich pozostawionych przez zwierzę nieczystości, w tym w szczególności z zieleńców, ulic, placów, parkingów itd.
  - i) usuwanie śniegu z chodników przyległych do posesji;
  - j) unikanie pracy hałaśliwych urządzeń mechanicznych i ogrodowych w godzinach pomiędzy 19<sup>30</sup>, a 8<sup>00</sup> w dni powszednie, w soboty po godzinie 15<sup>00</sup> oraz w niedziele i święta.
3. Przestrzeganie zasad ładu architektonicznego osiedla, zgodnie z Koncepcją Architektoniczną/Zagospodarowania Osiedla, co oznacza w szczególności utrzymywanie niezmienionej w stosunku do koncepcji architektonicznej kolorystyki i faktury elewacji budynków oraz stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju tzw. małej architektury, w tym formy, rozwiązań materiałowych oraz faktury i kolorystyki ogrodzeń, wiat garażowych, furtek i płotów. Późniejsze ingerencje w wygląd budynku i elementów jego otoczenia, zastępowanie ich innymi, a także instalowanie urządzeń, jak dodatkowe

przewody kominowe, rolety okienne zewnętrzne, drabiny trwale związane z budynkiem, wymaga uzyskania uprzedniej zgody autora koncepcji architektonicznej/zagospodarowania osiedla, którym jest spółka Domy nad Stawami spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Żernicy, ul. Ogrodowa 6D, KRS: 0000764356. Naruszenia w tym zakresie będą traktowane jako naruszenia dóbr autora koncepcji architektonicznej/zagospodarowania osiedla, a także dóbr sąsiedzkich i jako takie podlegać ochronie.

4. Przestrzeganie zasad dotyczących ruchu pojazdów, w tym:

- a) poruszanie się po drodze dojazdowej i parkowanie tylko zgodnie z rozmieszczonymi znakami drogowymi;
- b) poruszanie się po terenie osiedla z odpowiednią prędkością, nie przekraczającą 30 km na godzinę;
- c) parkowanie pojazdów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszych i innych pojazdów, w sposób nieutrudniający manewrowania na drodze dojazdowej;
- d) niezastawianie jakimikolwiek pojazdami i urządzeniami podjazdów i dojazdów do posesji innych mieszkańców osiedla;
- e) niewjeżdżanie oraz nieparkowanie jakichkolwiek pojazdów na terenach rekreacyjnych;
- f) nieparkowanie na terenie osiedla samochodów ciężarowych, autobusów, przyczep kempingowych oraz towarowych i podobnych pojazdów i urządzeń; dopuszcza się możliwość dojazdu do budynku pojazdów ciężarowych tylko w celu dostawy lub odbioru towarów ciężkich (meble, materiały budowlane itp.), przy zachowaniu szczególnej dbałości o chodniki i zielenie znajdujące się na terenie osiedla; powyższe nie dotyczy służb komunalnych (śmieciarki) i innych służb; Dopuszcza się okresowe parkowanie przyczep turystycznych na własnych posesjach.
- g) niedokonywanie jakichkolwiek napraw samochodów na drodze (co nie dotyczy nagłych drobnych usterek, np. wymiana koła, tp.);
- h) mycie pojazdów wyłącznie na terenie własnej posesji;
- i) nienadużywanie sygnałów dźwiękowych, zwłaszcza w porze wieczornej i nocnej.

5. Przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22 do 7 oraz wykonywanie czynności i prac uciążliwych dla otoczenia w porach i w sposób jak najmniej dolegliwy dla pozostałych mieszkańców oraz ograniczenie zbędnych hałasów (głośna muzyka i inne efekty audio, silniki).

## § 2

1. Mieszkańcy są uprawnieni do korzystania z drogi dojazdowej zgodnie z ustanowionym na ich rzecz prawem, w zakresie niezbędnym do dojazdu do posesji której są właścicielami, przez co należy rozumieć prawo do przechodu i przejazdu po całej jej powierzchni, przy czym realizacja powyższego uprawnienia nie może naruszać analogicznego uprawnienia jakichkolwiek innych mieszkańców osiedla, a zabronione jest w szczególności:

- a) niszczenie i uszkodzenie drogi i jakichkolwiek jej elementów (w tym krawężników, oświetlenia itp.);
- b) zastawianie drogi i/lub wykorzystywanie drogi w celu innym niż dojazd do posesji ;
- c) zaśmiecanie drogi;
- d) montaż w obrębie drogi jakichkolwiek elementów, reklam, szyldów itd.

2. Mieszkańcy są zobowiązani do pokrywania kosztów i uiszczania opłat na poczet bieżącego utrzymania i remontów drogi, w tym w szczególności:

- a) oczyszczania;
- b) odśnieżania;
- c) oświetlenia;
- d) napraw powierzchni;
- e) ubezpieczenia;
- f) podatków;
- g) kosztów zarządzania itd.

3. Należności są uiszczane na rzecz Administratora Osiedla, tj. spółki Domy nad Stawami spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Żernicy, ul. Ogrodowa 6D, KRS KRS: 0000764356 lub wskazanego przez niego zarządcy osiedla, który zapewnia utrzymanie drogi w odpowiednim stanie techniczno - użytkowym.
4. Zasady pokrywania wymienionych kosztów określa umowa zawarta z Administratorem Osiedla, a w braku takiej umowy koszty są uiszczane proporcjonalnie, w odniesieniu do całkowitych kosztów, z uwzględnieniem udziału mieszkańca w kosztach. Udział mieszkańca w zakresie pokrywania kosztów obliczany jest wg stosunku udziału całkowitej powierzchni budynku (domu, lokalu) mieszkańca do sumarycznej powierzchni całkowitej budynków wybudowanych i zaplanowanych do wykonania na terenie osiedla.

### § 3

1. Mieszkańcy są uprawnieni do korzystania z terenów rekreacyjnych zgodnie z ustanowionym na ich rzecz prawem, w zakresie:
  - a) korzystania z łąki;
  - b) korzystania ze stawów, w tym połowu ryb (z zachowaniem wymogów prawnych w zakresie wędkarstwa)
  - c) plażowania;
  - d) piknikowania itp.
2. Właściciel terenów rekreacyjnych nie zapewnia organizacji kąpieliska strzeżonego i opieki ratowników.
3. Używanie otwartego ognia, grillowanie, palenie ognisk poza własną posesją jest dozwolone tylko w wyznaczonym miejscu, w sposób niezagrażający bezpieczeństwu pożarowemu.
4. Zabrania się na terenach rekreacyjnych i wspólnych:
  - a) palenia trawy, gałęzi, odpadów itp.;
  - b) niszczenia zieleni;
  - c) wchodzenia na urządzenia hydrotechniczne;
  - d) niszczenia urządzeń;
  - e) polowania na zwierzęta leśne;
  - f) jazdy rowerami i innym sprzętem poruszającym się za pomocą siły mięśni poza ścieżkami;
  - g) jazdy quadami, motorami, samochodami itp.
  - h) rozbijania namiotów i stawiania przyczep i samochodów kempingowych;
  - i) wyrzucania śmieci i odpadów.

### § 4

1. Mieszkańcy są zobowiązani do pokrywania kosztów i uiszczania opłat na poczet bieżącego utrzymania terenów rekreacyjnych, w tym w szczególności:
  - a. koszenia i pielęgnacji zieleni
  - b. organizacji i utrzymania urządzeń;
  - c. oczyszczania i wywozu nieczystości;
  - d. ubezpieczenia;
  - e. pielęgnacji stawów;
  - f. podatków;
  - g. kosztów zarządzania itd.
2. Należności są uiszczane na rzecz Administratora Osiedla, tj. spółki Domy nad Stawami spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Żernicy, KRS: 0000764356 lub wskazanego przez niego zarządcy osiedla. Administrator Osiedla zapewnia utrzymanie terenów rekreacyjnych w odpowiednim stanie użytkowym.
5. Zasady pokrywania wymienionych kosztów określa umowa zawarta z Administratorem Osiedla, a w braku takiej umowy koszty są uiszczane proporcjonalnie, w odniesieniu do całkowitych kosztów, z

uwzględnieniem udziału mieszkańca w kosztach. Udział mieszkańca w zakresie pokrywania kosztów obliczany jest wg stosunku udziału całkowitej powierzchni budynku (domu, lokalu) mieszkańca do sumarycznej powierzchni całkowitej budynków wybudowanych i zaplanowanych do wykonania na terenie osiedla.

## § 5

1. Właściciele drogi dojazdowej i/lub terenów rekreacyjnych zapewniają utrzymanie drogi dojazdowej i terenów rekreacyjnych, wyznaczając do administrowania osiedlem spółkę Domy nad Stawami spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Żernicy, KRS: 0000764356. Właściciele lub Administrator Osiedla może wyznaczyć zarządcę osiedla, którego wskazuje mieszkańcom osiedla. Mieszkańcy osiedla mogą przedstawić swoich kandydatów do pełnienia funkcji zarządcy osiedla.
2. Wszelkie nieprawidłowości dotyczące funkcjonowania osiedla, uwagi, zastrzeżenia, wnioski i postulaty mieszkańcy winni składać Administratorowi Osiedla lub zarządcy osiedla, celem podjęcia stosownych działań.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do natychmiastowego zgłaszania Administratorowi Osiedla lub wyznaczonemu zarządcy osiedla wszelkich awarii, uszkodzeń, przypadków dewastacji itd. instalacji, urządzeń i innych elementów osiedla, bez względu na przyczyny ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążał koszt naprawy.
4. Koszty poniesione przez właściciela drogi dojazdowej/terenów rekreacyjnych, a wynikłe z nieprzestrzegania postanowień zawartych w niniejszym regulaminie obciążą bezpośrednio mieszkańca lub grupę mieszkańców winnych zaniedbań i/lub naruszeń.
5. W razie naruszenia niniejszego Regulaminu zarówno pozostali mieszkańcy osiedla, Administrator bądź zarządca osiedla, jak i właściciel drogi dojazdowej czy terenów rekreacyjnych będzie mógł domagać się naprawienia szkody i krzywdy na swoją rzecz od mieszkańca lub grupy mieszkańców winnych zaniedbań i/lub naruszeń.
6. Postanowienia regulaminu obowiązują właściciela nieruchomości, jak i wszystkie osoby mieszkające na terenie osiedla.
7. W razie zbycia nieruchomości mieszkańiec osiedla winien zobowiązać nabywcę do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

Załącznik nr 1: mapa osiedla

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do aktu notarialnego z dnia .....,  
sporządzonego przez Notariusza ..... Rep. A .....