



## ZAŁĄCZNIK DO UMOWY SPRZEDAŻY

### REGULAMIN OSIEDLA TOYA GOLF

#### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

##### 1. Definicje:

- a) Osiedle – zespół nieruchomości położonych przy ul. Rakowej 5 w Krynicznie, Gmina Wisznia Mała.
  - b) Nieruchomość Wspólna – działki nr 199/25, 199/26, 199/27, 199/28, 199/33, 199/34, 199/35, 199/36, 199/37 i 199/38 AM-1 obręb Kryniczno objęte księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr WR1W/00042762/5.
  - c) Mieszkaniec Osiedla – każda osoba posiadająca prawo własności lub współwłasności jakiegokolwiek nieruchomości lub lokalu na terenie Osiedla, ew. zawartą umowę najmu dotyczącą nieruchomości lub lokalu na terenie Osiedla.
  - d) Zarządca Osiedla – osoba fizyczna lub prawna wybrana na podstawie uchwały Właścicieli Nieruchomości Wspólnej upoważniona do podejmowania czynności zwykłego zarządu oraz administrowania częściami wspólnymi Osiedla i pobierania opłat na poczet administrowania częściami wspólnymi.
  - e) Ochrona Osiedla – osoba fizyczna lub prawna działająca na podstawie umowy zawartej z Zarządcą Osiedla w celu świadczenia usług w zakresie ochrony osób i mienia na terenie Osiedla.
  - f) Sprzedający – Spółka Toya Development Sp. z o.o. sp. k. w likwidacji z siedzibą w Krynicznie.
2. Za wszelkie działania członków rodzin właścicieli lub najemców odpowiedzialność ponosi Mieszkaniec Osiedla, posiadający prawo do konkretnej nieruchomości.



3. Niniejszy Regulamin obowiązuje wszystkich Mieszkańców Osiedla lokali przy ul. Rakowej 5 w Krynicznie, osoby stale z nimi zamieszkujące oraz wszystkie osoby przebywające czasowo na terenie Osiedla.
4. Mieszkańcy Osiedla oraz osoby wspólnie zamieszkujące z nimi na stałe mają prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nie utrudniający korzystania z niej innym właścicielom i najemcom.
5. Każdy z Mieszkańców Osiedla oraz osób z nimi zamieszkujących na stałe jest zobowiązany
  - a) utrzymywać lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym w zgodzie z istniejącymi w tym zakresie przepisami.
  - b) dbać o części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.
6. Za szkody powstałe w wyniku działań dzieci lub osób przebywających na terenie Osiedla na zaproszenie lub za zgodą Mieszkańcy Osiedla odpowiada Mieszkaniec Osiedla posiadający prawo do danej nieruchomości lub lokalu.
7. Nabywca nieruchomości oświadcza, iż zapoznał się z nin. Regulaminem i wyraża zgodę na jego stosowanie.
8. Każdy kolejny Nabywca nieruchomości będzie objęty niniejszym Regulaminem na podstawie art. 221 k.c. oraz zgody wyrażonej w umowie sprzedaży nieruchomości.

## **II. BEZPIECZEŃSTWO OSIEDLA**

1. Wchodzenie na teren osiedla osób nie będących Mieszkańcami Osiedla lub osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi na stałe, może nastąpić jedynie za wiedzą Ochrony Osiedla po uzyskaniu zgody właściciela lub najemcy lokalu, do którego się udają.
2. Ekipy remontowe i pracownicy firm dokonujących konserwacji mogą wejść na teren osiedla wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Zarządcą Osiedla. Powyższe postanowienie nie dotyczy sytuacji awaryjnych zagrażających życiu lub mieniu mieszkańców Osiedla. Każdy przypadek interwencji musi być zgłoszony do Ochrony.



3. Ochrona Osiedla jest zobowiązana do uniemożliwienia wstępu na teren osiedla osobom, które nie są do tego uprawnione.
4. Mieszkańcy Osiedla mają obowiązek zamykania furtek i bram prowadzących na teren Osiedla.
5. Wszelkie przypadki naruszenia bezpieczeństwa na osiedlu należy zgłaszać do Ochrony Osiedla oraz Zarządcy.
6. Ochrona Osiedla jest zobowiązana do podjęcia natychmiastowej interwencji po otrzymaniu zgłoszenia w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i postanowieniami niniejszego regulaminu
7. Wszelkie przypadki niewykonania przez Ochronę Osiedla zadań, do których została powołana, należy zgłaszać do Zarządcy.

### **III. SPRAWY PORZĄDKOWE**

1. W godzinach od 22.00 wieczorem do 6.00 rano obowiązuje cisza nocna.
2. Wszystkie osoby przebywające na terenie Osiedla zobowiązane są do stosowania ogólnie przyjętych zasad i norm współżycia społecznego, w tym w szczególności:
  - a) zachowania ciszy nocnej,
  - b) niezakłócania spokoju innym Mieszkańców Osiedla,
  - c) bieżącej opieki nad posiadanymi zwierzętami, w tym usuwania dokonanych przez nie zniszczeń oraz sprzątanania po nich, zapewnienia właściwych środków zabezpieczenia (smycze, kagańce).
3. Wszelkie nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników przeznaczonych do tego celu w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników i części wspólnej osiedla oraz stosownie do zasad segregacji odpadów przyjętych przez Gminę Wisznia Mała.
4. Na terenie osiedla zakazane jest:
  - a) wywieszanie jakichkolwiek ogłoszeń i szyldów poza miejscami wyraźnie do tego przeznaczonymi;
  - b) używanie materiałów wybuchowych, w tym petard i sztucznych ogni;
  - c) przechowywanie bądź używanie materiałów palnych, żrących i wybuchowych;



- d) palenie ognisk na częściach wspólnych Osiedla;
- e) prowadzenie prac budowlanych lub remontowych z wyłączeniem sytuacji opisanych w pkt IX niniejszego Regulaminu;
- f) instalowanie jakichkolwiek urządzeń na dachach budynków bez zgody Zarządcy Osiedla;

#### **IV. KONSERWACJA, NAPRAWY I REMONTY**

1. Mieszkańcy Osiedla mają obowiązek zgłaszania usterek i awarii do Zarządcy Osiedla na podane w pkt VIII nin. Regulaminu adresy mailowe lub telefony.
2. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, zatrudnieni przez Zarządcę Osiedla.
3. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie lub wyłączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych Mieszkańców Osiedla. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionych czynności członek (mieszkaniec) Osiedla, o ile to możliwe, zobowiązany jest w pierwszej kolejności poinformować Ochronę osiedla lub Zarządcę Osiedla.
4. Mieszkańcy Osiedla zobowiązani są na żądanie Zarządcy Osiedla udostępnić teren i budynek w celu dokonania czynności związanych z naprawą, konserwacją lub remontem zewnętrznych elementów obiektu oraz urządzeń - typu przyłącza, inst. odgromowa – znajdujących się na prywatnym terenie. Czynności te mogą być wykonane tylko w obecności osoby dorosłej zajmującej dany lokal lub upoważnionej przez Mieszkańca Osiedla.
5. W przypadku dokonywania remontów i napraw:
  - a) osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z terenów wspólnych innym mieszkańcom,
  - b) pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należyтым wyprzedzeniem,
  - c) gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt osoby przeprowadzającej remont.



6. Koszty usuwania szkód wyrządzonych w częściach wspólnych wynikłe z winy Mieszkańca Osiedla lub osób którymi się posługuje, obciążają danego Mieszkańca Osiedla.





## V. RUCH DROGOWY I PARKOWANIE SAMOCHODÓW

1. Na terenie Osiedla ustanawia się następujące zasady parkowania:
  - a) droga znajdująca się w obrębie osiedla jest również traktowana jako droga pożarowa i jest przeznaczona na dojazd do poszczególnych budynków pojazdów ratunkowych i przeznaczonych do usuwania awarii. Parkowanie na tej drodze jest zakazane.
  - b) miejscami przeznaczonymi do parkowania są stanowiska postojowe w garażach i dojazdach do w/w garaży. Parkowanie pojazdów w innych miejscach - niż własny garaż i dojazd do niego jest zakazane.
  - c) pojazdy parkujące w miejscach do tego nie przeznaczonych będą odholowywane na koszt właściciela pojazdu
  - d) w przypadku gdy pojazd parkujący na drodze pożarowej uniemożliwi dojazd do posesji w trakcie działań ratunkowych, właściciel pojazdu może zostać obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.
2. Wjazd na teren osiedla osób niebędących Mieszkańcami Osiedla może następować jedynie za wiedzą Ochrony osiedla. W związku z tym osoby te powinny przed wjazdem na teren Osiedla zgłosić ten fakt w budce Ochrony.

## VI. ZMIANY DOTYCZĄCE CZĘŚCI WSPÓLNEJ I ELEWACJI

1. Wszelkie zmiany w instalacjach osiedla oraz elewacji budynków, kącie nachylenia dachu, zagospodarowaniu terenu są niedopuszczalne.
2. Umieszczanie wszelkich reklam na nieruchomości jest dozwolone po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu i podpisaniu umowy w sprawie opłat za reklamę. Zasilanie reklamy w energię elektryczną z nieruchomości wspólnej jest dozwolone za zgodą Zarządu i pod warunkiem pokrycia kosztów energii elektrycznej.

## VII. PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest całkowicie zabronione.
2. Zakazane pozostaje także prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej wytwórczej, budowlanej, handlowej, produkcyjnej lub usługowej na terenie Osiedla, za wyjątkiem uzyskania jednomyślnej zgody Mieszkańców Osiedla.



## VIII. ZASADY KOMUNIKACJI Z ADMINISTRATOREM OSIEDLA I ZARZĄDEM WSPÓLNOTY

1. Mieszkańcy Osiedla mogą zgłaszać wszelkie usterki i problemy związane z bieżącą eksploatacją osiedla do Zarządcy Osiedla.
2. Mieszkańcy Osiedla mogą zgłaszać swoje opinie dotyczące wszelkich aspektów funkcjonowania Osiedla do Zarządcy Osiedla:
  - a) za pomocą poczty elektronicznej na adres: [baczewskaa@toyagolf.pl](mailto:baczewskaa@toyagolf.pl),
  - b) na piśmie - pozostawiając wiadomość w siedzibie Zarządcy Osiedla lub za pomocą poczty,
  - c) bezpośrednio do przedstawiciela Zarządcy Osiedla.
3. Wszelkie przypadki naruszenia porządku na osiedlu należy zgłaszać do Zarządcy Osiedla.

## IX. PROWADZENIE PRAC BUDOWLANYCH NA TERENIE OSIEDLA TOYA GOLF.

1. Właściciele działek zakupionych na terenie Osiedla zobowiązani są do:
  - a) utrzymania porządku i czystości na terenach nieruchomości, wspólnych i przyległych w trakcie prowadzenia prac oraz przed ich rozpoczęciem
  - b) wybudowania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren Osiedla TOYA (Uchwała nr VI/XLII/253/06 Rady Gminy Wisznia Mała z dn.01 lutego 2006 r.),
  - c) zrealizowania budowy obejmującej jeden z 6-ciu projektów budowlanych przedstawionych przez Sprzedającego lub według własnego projektu po jego zaakceptowaniu przez Sprzedającego,
  - d) konsultowania wszelkich zmian w projekcie z autorem projektu lub osobą przez niego upoważnioną
  - e) wykonania we własnym zakresie murkozlącza (z cegły klinkierowej wg kolorystki narzuconej przez Sprzedającego) wraz z miejscem na pojemnik na śmieci przynależącego do posesji (z dostarczonych przez Sprzedającego płyt granitowych), wykonania ogrodzenie z siatki ogrodowej, ocynkowanej powlekanej w kolorze zielonym stanowiące standard Osiedla, w części wspólnej chodnik z przekazanych płyt zgodnie z przekazaną przez Sprzedającego technologią i projektem,
  - f) zachowania kolorystyki zewnętrznej nieruchomości wzorując się na istniejących budynkach Osiedla TOYA Golf,
  - g) partycypacji we wszystkich kosztach utrzymania i serwisu terenów wspólnych,



2. Używanie maszyn budowlanych oraz samochodów używanych dla celów budowy winien uwzględniać następujące zasady:
  - a) wjazd na Osiedle możliwy jest tylko w miejscu wyznaczonym przez Zarządcę Osiedla,
  - b) prawo postoju przysługuje tylko na czas załadunku i wyładunku,
  - c) wjazd na krawężniki na drogach wewnętrznych jest zakazany,
  - d) parkowanie na drogach wewnętrznych jest zakazane.
3. Prowadzenie prac budowlanych ograniczone jest następującymi regulacjami:
  - a) Wszelkie prace budowlane wraz z dowozem materiałów budowlanych mogą być prowadzone w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 18.00 a w soboty w godz. 8.00 – 13.00.
  - b) Ekipy budowlane zobowiązane są do
    - dostosowania się do regulaminu osiedla,
    - zachowania należytego porządku na terenie budowy i osiedla, nieskładowania materiałów i narzędzi na sąsiadujących działkach,
    - utrzymania czystości dróg i chodników
4. Właściciel posesji bierze pełną odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe z uwagi na działanie jego wykonawców niezależnie od możliwości przypisania winy za te działania oraz do zaopatrzenia we własnym zakresie w urządzenia sanitarne na czas trwania budowy.

## X. KOSZTY OSIEDLA

1. Każdy z Mieszkańców Osiedla zobowiązany jest partycypować w kosztach administracji Osiedla w kwocie ustalonej przez Zarządcę Osiedla. W dniu zawarcia umowy sprzedaży, do której załącznikiem pozostaje nin. Regulamin, kwota kosztów administracyjnych wynosi 432 zł miesięcznie.
2. Zmiana wysokości kosztów administracji Osiedla wymaga decyzji Zarządcy Osiedla podanej na miesiąc przed zmianą kosztów w drodze pisemnej lub mailowej każdemu z Mieszkańców Osiedla.
3. Koszt administracji Osiedla obejmuje wynagrodzenie Zarządcy oraz koszty używania części wspólnych, a to oświetlenia, sprzątnięcia, ochrony i bieżących napraw.
4. W przypadku konieczności poniesienia kosztów remontów przekraczających koszty wynikające ze zwykłego użytkowania Nieruchomości Wspólnej, Zarządca dokonuje





podziału tych kosztów pomiędzy współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej stosownie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i zobowiązuje współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej do uiszczenia zaliczek na poczet kosztów remontu.

5. Osiedle udostępnia każdemu z Mieszkańców Osiedla możliwość podłączenia do sieci elektrycznej, wodnokanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Koszty związane z umożliwieniem korzystania z mediów uiszczane są na rzecz ich dystrybutora bądź dysponenta sieci przesyłowej stosownie do przedstawionych dokumentów obciążeniowych.

## **XI. ZMIANA REGULAMINU.**

1. Zmiana niniejszego Regulaminu możliwa jest w drodze uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej podjętej zwykłą większością głosów.
2. W przypadku zmiany Regulaminu Zarządca Osiedla zobowiązany jest podać jego treść każdemu z mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez wywieszenie treści regulaminu na tablicy ogłoszeniowej w biurze Zarządcy.