

Wspólnota Mieszkaniowa „Manufaktura Marki” w Markach

UCHWAŁA NR 7/2024

z dnia 02.09.2024 r.

właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Manufaktura Marki”

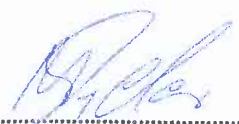
w sprawie: przyjęcia regulaminu korzystania z ogródków lokalowych oraz możliwych sposobów ich zagospodarowania a także wprowadzenia zasad montażu indywidualnych urządzeń w częściach wspólnych nieruchomości.

Działając na podstawie przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) Wspólnota Mieszkaniowa postanawia:

§1

Zważywszy, że przy budynkach mieszkalnych znajdują się wydzielone ogrodzeniami ogródki lokalowe, które stanowią część wspólną przeznaczoną do wyłącznego użytkowania właścicieli lokali zgodnie z zapisami aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali, przyjmuje się poniższe zasady ich zagospodarowania i wykorzystywania:

1. Ogródki są przeznaczone do wykorzystywania na potrzeby rekreacyjne i wypoczynkowe użytkowników lokali, do których są przynależne. Korzystanie z ogródków musi odbywać się w sposób niewykraczający poza ogólnie przyjęte normy zachowania i nie może zakłócać użytkowania innych lokali, bądź części wspólnych osiedla.
2. Przyjmuje się zasadę, iż ogródki stanowią, spójną wizualnie, część osiedla a za ich schludne i estetyczne utrzymanie odpowiedzialni są właściciele lokali, do których są przynależne.
3. Utrzymanie zieleni (w tym podlewanie), porządku i czystości na terenie wydzielonego ogródka lokalowego należy do obowiązków właściciela lokalu do którego jest przynależny. W przypadku nadmiernego, zgłoszonego jako uciążliwy przez innych członków Wspólnoty, rozrostu nasadzonych roślin, właściciel lokalu, do którego ogródek jest przynależny, zobowiązany jest przywrócić stan nie wykraczający poza akceptowalną normę.
4. **Zabronione jest:**
 - a. Przetrzykiwanie na terenie ogródków odpadów i śmieci (w szczególności zmieszanych i biodegradowalnych) oraz ustawianie kompostowników na odpady bio i zielone.
 - b. Usuwanie bądź ingerowanie w istniejące, wykonane przez dewelopera opaski odwadniające okalające budynek i inne instalacje wspólne przebiegające w obrębie ogródków, z uwzględnieniem pkt. 5 e) poniżej.
 - c. Zabudowywanie ogródków obiektami wymagającymi zgłoszenia lub pozwolenia na budowę;
 - d. Trwałe utwardzanie terenu, powodujące zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej sprzeczne z przepisami przyjętymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Markach;
 - e. Podwyższanie terenu ogródka względem ogródków sąsiadujących;


.....
Pełnomocnik Spółki
Magdalena Szeler
SILVA SLV Spółka z o. o

Wspólnota Mieszkaniowa „Manufaktura Marki” w Markach

- f. Przetrzymywanie bez opieki na terenie ogródków psów i innych zwierząt domowych oraz pozostawianie w ogródkach odchodów zwierzęcych;
- g. Palenie ognisk oraz korzystania z otwartego ognia.

5. Dopuszcza się:

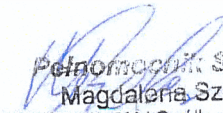
- a. Wykonywanie nasadzeń roślin, których wysokość nie przekroczy 2 m wysokości, a w przypadku przekroczenia wysokości 2 m, właściciel ogródka zobowiązany jest nadać roślinom w/w wielkość;
- b. Wykonywanie nasadzeń roślin pnących przy dedykowanych im elementom wyposażenia ogrodów (płoty, pergole, kwiaty), pod warunkiem corocznego przycinania pnączy tak aby nie wchodziły one na elewację i teren sąsiedniego ogródka;
- c. Montowania na elewacji instalacji podtrzymującej dla nasadzeń roślin pnących. Mocowanie instalacji właściciel lokalu wykonuje na własną odpowiedzialność pod rygorem utraty rękopisów deweloperskiej w miejscu montażu.
- d. Ustawiania dekoracyjnych płotów ogrodzeniowych konstrukcji lekkiej drewnianej, które swoją wysokością nie będą wyższe niż 180 cm wysokości oraz pod warunkiem uzyskania zgód użytkowników bezpośrednio sąsiadujących ogródków.
- e. W przypadku sytuowania elementów małej architektury trwale związanej z gruntem, a nie wymagających zgłoszenia ani pozwolenia na budowę, wymagane jest uzyskanie zgód użytkowników bezpośrednio sąsiadujących ogródków.
- f. Instalowanie furtek do własnych ogródków w ogrodzeniach znajdujących się wewnątrz osiedla, pod warunkiem zgłoszenia wcześniej zamiaru montażu do administracji oraz z uwzględnieniem: zachowania istniejącej na osiedlu kolorystyki płotów i ich formy. Lokalizacja furki nie może kolidować z nasadzeniami i terenami zielonymi przeznaczonymi do wspólnego użytkowania.

§2

Wprowadza się następujące zasady dotyczące montażu indywidualnych urządzeń w częściach wspólnych nieruchomości.

1. Zabrania się, zgodnie z wytycznymi dot. utrzymania gwarancji od dewelopera:

montażu jakichkolwiek instalacji i urządzeń (w tym np. okiennic, sygnalizatorów alarmów i czujek zewnętrznych alarmowych, anten satelitarnych, oświetlenia zewnętrznego) montowanych do części wspólnych nieruchomości, tzn. elewacji, dachów, kominów, rynien itp., z uwzględnieniem punktu 2. Z wyłączeniem oświetlenia zewnętrznego w miejscach gdzie oryginalna instalacja deweloperska uwzględnia punkty oświetleniowe.


Pełnomocnik Spółki
Magdalena Szeler
.....SILVA SLY Spółka z o.o.....

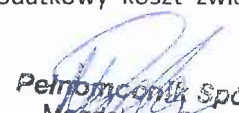
Wspólnota Mieszkaniowa „Manufaktura Marki” w Markach

2. Dopuszcza się:

- a) Przewiert przez ścianę budynku na potrzeby montażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora, której usytuowanie jest dozwolone jedynie na poziomie terenu. Jednostka musi być usytuowana w taki sposób aby hałas oraz kierunek nawiewu nie powodował uciążliwości dla sąsiednich lokali. Przewiert może być wykonany jedynie w świetle jednostki klimatyzacyjnej, tym samym zabronione jest prowadzenie instalacji klimatyzacji po zewnętrznej stronie elewacji. Zabrania się montażu jednostek do elewacji. Przewiert właściciel lokalu wykonuje na własną odpowiedzialność pod rygorem utraty rękojmi deweloperskiej w miejscu przewiertu.

Zasady montażu klimatyzatora przedstawione są szerzej w uchwale 12/2024 z dnia 02.09.2024r. w sprawie: zasad montażu klimatyzatorów.

- b) Montaż rolet okiennych po wewnętrznej stronie okien.
- c) Montaż markiz do elewacji pod warunkiem zastosowania kolorystyki białej (baza biała); kolor BILBAO (Q 360 BAZA 2 17.04). Mocowanie markizy właściciel lokalu wykonuje na własną odpowiedzialność pod rygorem utraty rękojmi deweloperskiej w miejscu montażu.
- d) Montaż rolet zewnętrznych z zastosowaniem poniższych wytycznych: system adaptacyjny rolet zewnętrznych, zabezpieczenie Lock To Play, sterowanie: dowolne, skrzynia: 45 stopni. Dopuszcza się przewiert przez ścianę dla potrzeby montażu rolet z zastrzeżeniem dopasowania się do kolorystyki obiektów i lub instalacji już wykonanych.
- e) Wykonawstwo można powierzyć firmie, która ma doświadczenie w montażu tego typu rolet oraz udzieli gwarancji na montaż spełniając wymagania opisane w pkt. d
- f) Właściciel lokalu/zlecniodawca przejmuje pełną odpowiedzialność wobec Wspólnoty Mieszkaniowej jak i osób trzecich za szkody, które mogą powstać podczas montażu, eksploatacji i wymaganych czynności serwisowych rolet zewnętrznych oraz ubezpieczy swój lokal w tym zakresie;
- g) Właściciel lokalu zobowiązany jest do przedłożenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej oświadczenia o przejęciu odpowiedzialności zgodnie z załącznikiem numer 1 do uchwały;
- h) Montaż zbiornika na deszczówkę do rynny w ogródku przynależnym do lokalu. Mocowanie zbiornika na deszczówkę właściciel lokalu wykonuje na własną odpowiedzialność pod rygorem utraty rękojmi deweloperskiej w miejscu mocowania.
3. W przypadku montażu kominka w lokalu, obowiązkiem właściciela, który montuje instalację jest zamontowanie nasady tzw. strażaka na kominie dymowym. Aby zamontować strażak na kominie dymowym właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie wcześniej administrację a następnie przeprowadzić montaż na własny koszt. W celu uniknięcia uszkodzeń dachu oraz utraty gwarancji – właściciel przeprowadza montaż strażaka wyłącznie z użyciem podnośnika. Lokale, które mają zamontowany kominek, będą zobowiązane ponosić dodatkowy koszt związany z


Pełnomocnik Spółki
Magdalena Szeler.....
SILVA SLV Spółka z o. o

Wspólnota Mieszkaniowa „Manufaktura Marki” w Markach

czyszczeniem przewodów spalinowych, na podstawie zawiadomienia wystawionego przez Wspólnotę.

4. Wszystkie prace określone w pkt. 2 i 3 wykonywane są na koszt właściciela, który ich dokonuje. Przed przystąpieniem do prac określonych w zdaniu poprzednim, właściciel zobowiązany jest zgłosić je do administracji.

§3

W przypadku naruszenia zasad niniejszego Regulaminu, Zarząd Wspólnoty ma prawo podjąć środki prawne (łącznie z wniesieniem pozwu do sądu) zmierzające do usunięcia naruszeń, a kosztami przywrócenia do stanu zgodnego z Regulaminem obciążyć właściciela lokalu, do którego ogródek lokalowy jest przynależny. Interwencja Zarządcy Wspólnoty, o której mowa w zdaniu poprzednim, może być zastosowana wyłącznie po uprzednim mailowym lub pisemnym wezwaniu właściciela lokalu, do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie.

§4

Udziela się pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do wykonania niniejszej uchwały i egzekwowania jej zapisów.

§5

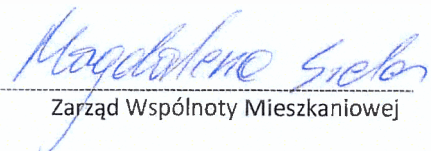
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

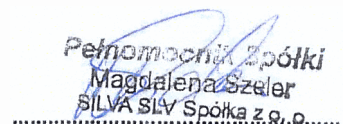
Załącznikiem nr 1 do uchwały Oświadczenie o przejęciu odpowiedzialności

Uchwałę podjęto następującą liczbą głosów:

Liczba wszystkich udziałów we wspólnocie: 914820 udziałów

Za uchwałą głosowało:	<u>914820</u>	udziałów, co stanowi	<u>100 %</u>	wszystkich udziałów
Przeciw uchwale głosowało:	<u>0</u>	udziałów, co stanowi	<u>0 %</u>	wszystkich udziałów
łącznie głosowało:	<u>914820</u>	udziałów, co stanowi	<u>100 %</u>	wszystkich udziałów


Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej


Pełnomocnik Spółki
Magdalena Szela
SILVA SILV Spółka z o.o.

Wspólnota Mieszkaniowa „Manufaktura Marki” w Markach

Załącznik nr 1 do uchwały nr 7/2024

OŚWIADCZENIE O PRZEJĘCIU ODPOWIEDZIALNOŚCI

Ja, niżej podpisany....., legitymujący się dowodem osobistym nr właściciel lokalu nr znajdującego się w budynku nr..... przy ul. w Markach, WM „Manufaktura Marki”, niniejszym oświadczam, że

1. Montaż rolet zewnętrznych w moim lokalu zostanie wykonany przez firmę posiadającą doświadczenie w montażu tego typu rolet oraz udzieli gwarancji na montaż zgodnie z wytycznymi do uchwały numer 7/2024.
2. Zobowiązuję się do pokrycia wszelkich szkód oraz naprawy lub pokrycia kosztów naprawy w elementach części wspólnych i mieniu osób trzecich, które zostaną spowodowane przez wykonawcę pracującego na moje zlecenie (w szczególności: ewentualne uszkodzenia elewacji, dachu, orynnowania itp.) podczas montażu, eksploatacji i wymaganych czynności serwisowych.
3. Przejmuję wszelkie zobowiązania Dewelopera z tytułu rękojmi i gwarancji w zakresie wad i usterek deweloperskich, w związku z montażem.
4. Zobowiązuję się do zabezpieczenia prowadzonych prac, tak aby nie powodowały zagrożenia bezpieczeństwa osób trzecich i mienia w częściach wspólnych.
5. Zobowiązuję się do takiego zabezpieczenia prowadzonych prac aby nie powodowały zakłóceń w korzystaniu z nieruchomości wspólnej oraz lokali przez osoby trzecie (w szczególności poprzez uciążliwe emisje drgania, hałas, nadmierne obciążenia, itp.).
6. Przed rozpoczęciem prac zobowiązuję się do przedłożenia Zarządowi Wspólnoty **ubezpieczenie dla lokalu** w zakresie montażu rolet zewnętrznych.
7. Potwierdzam zapoznanie się z treścią „Instrukcji użytkowania budynku mieszkalnego” dostarczonej przez dewelopera przy odbiorze lokalu i przyjmuję do wiadomości, iż treść niniejszego Oświadczenia wraz z załącznikami nie narusza i nie wyłącza zapisów w/w; w szczególności dotyczy to odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione przez osoby trzecie w tym Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie szkód powstałych w częściach wspólnych.

.....
Czytelny podpis właściciela/współwłaścicieli lokalu

.....
Pełnomocnik Spółki
Magdalena Szeler
SILVA SLV Spółka z o.o.
.....