



§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wspólnota to ogół prywatnych Właścicieli, którzy powinni tworzyć pozytywną sąsiedzką relację nacechowaną wzajemną życzliwością, kulturą zachowania, dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego.
2. Właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie i przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu, także w odniesieniu do Użytkowników lokali, którymi mogą być osoby obce, spokrewnione, znajomi lub pracownicy itp. oraz Operatorów.
3. Budynki 13B-13F, narciarnia, wiata z pojemnikami na odpady, plac zabaw oraz inne urządzenia techniczne trwale i nietrwale z nimi związane są własnością Wspólnoty. Dbałość o ich należyte użytkowanie i utrzymanie w stanie niepogorszonym jest obowiązkiem wszystkich osób przebywających w Osadzie.
4. Właściciel ma prawo do korzystania z Nieruchomości wspólnej i wszystkich rzeczy ruchomych znajdujących się w jej obrębie w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw do korzystania innych Właścicieli.
5. Właściciele zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych zgodnie z zapisami Statutu oraz do bieżącego informowania Zarządcy, co do ilości osób zameldowanych.
6. W obrębie budynków i na terenie posesji należy ograniczać zbędne hałasy uniemożliwiające normalne funkcjonowanie mieszkańców w ciągu dnia (TV, radia, magnetofony, silniki samochodowe itp.).

§ 2 ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI, KONSERWACJI I REMONTÓW

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie ze swym przeznaczeniem określonym w umowie o zarządzanie, Statucie lub zgodnie z funkcją określoną w decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Zmiana sposobu użytkowania, która może istotnie wpłynąć na dotychczasowe funkcjonowanie całej Nieruchomości, wymaga uzyskania przewidzianych prawem decyzji, zezwoleń oraz zgody Wspólnoty wyrażonej w formie Uchwały.
3. Właściciele zobowiązani są do należytej konserwacji, dokonywania bieżących napraw i remontów wnętrza lokali, nie naruszając przy tym ogólnej substancji każdego budynku, zwłaszcza elewacji zewnętrznej, i nie powodując zagrożeń dla pozostałych Właścicieli.
4. Właściciele są zobowiązani umożliwić wstęp do lokali Zarządcy lub innemu uprawnionemu podmiotowi, w celu dokonania oględzin stanu technicznego pod kątem ewentualnych zagrożeń awariami dla całej Nieruchomości, a także od strony ogródków do liczników z zaworami odcinającymi dopływ gazu do lokali.
5. Wszelkie przeróbki substancji budynków lub instalacji wewnętrznych należy zgłaszać Zarządcy, uzyskać zgodę Wspólnoty i nanieść zmiany na pierwotny projekt architektoniczny Nieruchomości.
6. Niedozwolone są samowolne zmiany architektoniczne oraz kolorystyki zewnętrznej budynków, między innymi także balkonów i całej stolarki budowlanej.
7. Instalowanie zewnętrznych anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych oraz innych urządzeń w części wspólnej wymaga uchwały Wspólnoty.
8. Zabronione jest samowolne przerabianie instalacji w szafkach energetycznych, gazowych i monitorujących zużycie wody.
9. Zabrania się pozostawianie zbędnych ruchomości w części Nieruchomości wspólnej. Zauważone w tym względzie uchybienia należy niezwłocznie w pierwszej kolejności zgłaszać Zarządcy lub Zarządowi.
10. Niedozwolone jest zastawianie, zewnętrznych ciągów komunikacyjnych jakimikolwiek przedmiotami.
11. Sprzątanie części Nieruchomości wspólnej odbywa się zgodnie z Planem gospodarczym, co nie zwalnia Właścicieli i Użytkowników lokali od utrzymania czystości we własnym zakresie.
12. Zabroniona jest ingerencja w kanały wentylacyjne obiektu bez uzyskania pozytywnej opinii kominiarskiej oraz zgody Zarządu lub Zarządcy, a na ich wniosek, także zgody Wspólnoty.
13. Zabronione jest umieszczanie szyldów oraz tabliczek informacyjnych na ścianach zewnętrznych Nieruchomości oraz terenie przyległym bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu, a na ich wniosek, także zgody Wspólnoty.

§ 3 ZASADY KORZYSTANIA Z INFRASTRUKTURY

A. BEZPIECZNY WJAZD I WYJAZD SAMOCHODEM

1. Wjazd i wyjazd samochodem przez bramę automatyczną, uruchamianą pilotem, wymaga przestrzegania następujących zasad bezpieczeństwa:
 - a) Otwarcie lub zamknięcie bramy wolno zainicjować dopiero gdy w jej otoczeniu nie znajdują się osoby, zwierzęta lub przedmioty-inicjujący ruch bramy musi ja widzieć.
 - b) Wjazd/wyjazd jest dozwolony dopiero gdy brama jest całkowicie otwarta z zatrzymanymi skrzy-



- dłami (lampa sygnalizacyjna nie świeci).
- c) Niedopuszczalne jest ręczne otwieranie, zamykanie lub domykanie bramy, a także dotykanie części bramy gdy jest w ruchu.
 - d) Zabronione jest udostępnianie pilota dzieciom, osobom nieuprawnionym lub które nie zostały zapoznane z niniejszymi zasadami.
 - e) O awarii bramy należy powiadomić Zarządcę lub Zarząd. Napęd bramy może odblokować konserwator, Właściciel lub inna osoba przeszkolona np. Operator.
2. Bramę uruchamia się wyłącznie pilotem NICE, ze sprawną baterią- pilot ma aktywny tylko jeden przycisk:
- 1) Sytuacje normalne:
 - a) Bramę otwiera jedno naciśnięcie przycisku pilota (lampa sygnalizacyjna miga).
 - b) Po otwarciu brama zamyka się samoczynnie po 1,5 minuty (lampa sygnalizacyjna miga)- opcja zalecana.
 - c) Bramę otwartą (lampa sygnalizacyjna nie świeci) można zamknąć przyciskiem pilota zanim zacznie się zamykać samoczynnie.
 - 2) Sytuacje awaryjne:
 - a) Naciśnięcie przycisku pilota, gdy brama jest w ruchu (lampa sygnalizacyjna miga), powoduje jej awaryjne zatrzymanie.
 - b) Naciśnięcie przycisku pilota gdy brama zatrzymała się awaryjnie cofa ją do pozycji sprzed zatrzymania.
 - c) Brama zatrzymuje się awaryjnie i cofa do pozycji poprzedniej gdy podczas ruchu natrafia na przeszkodę.
 - d) Brama zatrzymuje się awaryjnie gdy w świetle fotokomórek znajdzie się przeszkoda- do przechodzenia osób pieszych służy furtka.
 - 3) Zabronione jest wielokrotne naciskanie przycisku pilota, gdyż powoduje to nieprawidłowe działanie sterownika napędu bramy i może go uszkodzić.
 - 4) Pilota nie należy nosić w kieszeni, torebce itp. gdyż w wyniku przypadkowego naciśnięcia przycisku grozi to zainicjowaniem ruchu bramy z naruszeniem warunku bezpieczeństwa z punktu A.1(a).
 - 5) Uruchomienie bramy w zimie jest zabronione gdy obszar ruchu skrzydeł jest przysypany śniegiem. Obszar ten należy wpięrcw odśnieżyć.

B. ZAPARKOWANIE POJAZDU NA PRYWATNYM MIEJSCU PARKINGOWYM

1. W Osadzie nie ma bezpłatnego parkingu! Są tylko prywatne miejsca parkingowe, które nie mogą być zajmowane bez zgody Właścicieli przez kogokolwiek, nawet gdy dane miejsca nie jest zajęte.
2. Każdy lokal ma do dyspozycji tylko jedno miejsce parkingowe, oznaczone jego numerem. Właściciel ma prawo je zabezpieczyć przed parkowaniem bez jego zgody np. tablicą czy „pachołkiem” i żądać zapłaty, gdy do takiej sytuacji dojdzie.
3. Jeśli ktoś przyjedzie do lokalu więcej niż jednym samochodem, wówczas pozostałe parkuje poza terenem Osady.
4. Zabronione jest parkowanie samochodu poza miejscem parkingowym.
5. Zgoda Właściciela na skorzystanie z jego miejsca parkingowego przez Użytkownika innego lokalu, wymaga zapewnienia Wspólnocie kontaktu z kierowcą na wypadek sytuacji awaryjnych np. interwencji służb ratowniczych, zaistniałej stłuczki lub zablokowania ruchu innemu pojazdowi.
6. Zabronione jest ładowanie baterii samochodów elektrycznych i plug-in z gniazdek ~220 V na terenie Osady. Do tego służą dostępne w Szczyrku profesjonalne stacje ładowania baterii takich aut..

C. WEJŚCIE NA TEREN OSADY OSÓB PIESZYCH

1. Furtkę otwiera się przez: wpisanie w panelu pięciocyfrowego kodu: 🔔 xxxxx 🔔, zbliżenia do panelu „pastylki”, lub użycie klucza.
2. Furtkę można otworzyć domofonem z lokalu, gdy osoba będąca przed furtką wybierze w panelu odpowiedni numer lokalu.
3. Wyjście osób pieszych przez furtkę umożliwia przycisk lub klucz. Należy przycisnąć przycisk i otworzyć furtkę gdy rygiel zwolni zamek, co słychać.

D. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI ORAZ OCHRONA ZIELENI

1. W Osadzie obowiązuje ochrona zieleni, w tym roślinności na rabatach i skarpie. Dbłość o estetykę i ekologię otoczenia jest obowiązkiem wszystkich Właścicieli, Operatorów i Użytkowników nieruchomości.



ści.

2. Zabrania się wjeżdżania na trawniki i rabaty samochodami, rowerami, hulajnogami oraz stawiania na nich innych przedmiotów, mogących uszkodzić rośliny oraz oświetlenie miejsc parkingowych i rabat.
3. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych w części nieruchomości wspólnej.
4. Należy dbać o czystość części wspólnej. Naniesione zanieczyszczenia podczas prac remontowych, ze sprzętem sportowym lub w inny sposób w postaci piasku, błota, śniegu, wody itp., należy uprzątnąć.
5. Właściciele zwierząt mają obowiązek dopilnować, aby zwierzęta nie niszczyły zieleni i nie zanieczyszczały trawników, chodników i parkingu. Niedozwolone jest wyprowadzanie zwierząt (psów, kotów, innych) bez smyczy i innych właściwych zabezpieczeń np. kagańca.

E. ZASADY POSTĘPOWANIA Z ODPADAMI

1. W Osadzie obowiązuje segregacja odpadów komunalnych.
2. Właściciele mają obowiązek zapewnić Użytkownikom warunki do segregacji odpadów już w lokalach np. worki w odpowiednich kolorach.
3. Za brak prowadzenia segregacji odpadów przez Właściciela lub Użytkownika lokalu, odpowiada Właściciel albo Operator, stosownie do zawartej umowy.
4. Posegregowane w lokalu odpady Właściciel lub Użytkownik rozdziela do właściwych pojemników we wiacie, a następnie wiatę zamyka.
5. Odpady posegregowane szkło i papier powinny być wkładane do pojemników luzem, a odpady spożywcze (BIO) luzem lub w workach biodegradowalnych.
6. Na pojemnikach we wiacie są naklejone instrukcje, które odpady należy w nich umieszczać, a których nie i trzeba się do tego stosować.
7. Odpady nie objęte segregacją, takie jak np. przeterminowane leki, baterie i akumulatory, odpady budowlane, zużyty sprzęt elektryczny, elektroniczny i AGD, odpady wielkogabarytowe i sportowe, żarówki, świetlówki, opakowania po farbach i rozpuszczalnikach, butelki i pojemniki z zawartością i inne, Właściciel lub Użytkownik utylizuje na własny koszt w uprawnionych punktach do odbioru tego typu odpadów chyba, że ich zbiórkę organizuje bezpłatnie gmina lub inny podmiot. Pozostawianie tych odpadów gdziekolwiek w Osadzie jest niedopuszczalne

F. ZASADY BEZPIECZEŃSTWA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WYRZĄDZONE SZKODY

1. W lokalach mieszkalnych i innych miejscach należy przestrzegać zasady zabezpieczenia przeciwpożarowego, nie wolno przechowywać żadnych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych.
2. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dach budynków, skarpę oraz mur oporowy, a także podłączanie urządzeń elektrycznych w części wspólnej, za wyjątkiem prac dotyczących utrzymania tej części Osady.
3. Niedozwolone jest umieszczanie skrzynek na kwiaty, doniczek itp. na oknach i balkonach.
4. Wszelkie awarie oraz inne zagrożenia należy niezwłocznie zgłaszać Zarządcy lub Zarządowi, a w nagłych przypadkach alarmować właściwe służby publiczne.
5. Rodzice i opiekunowie obowiązani są dbać, aby ich dzieci przebywające w Osadzie stosowały się do zasad porządku domowego, a za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
6. Za szkody wyrządzone w Osadzie przez Właściciela, Operatora lub Użytkownika danego lokalu odpowiada jego Właściciel.
7. Korzystanie z pomieszczeń, urządzeń oraz całej infrastruktury wewnętrznej i zewnętrznej w obrębie Osady odbywa się na odpowiedzialność każdego z Właścicieli, Operatorów lub Użytkowników przebywających na tym terenie.
8. Osoby przebywające w Osadzie powinny zadbać o odpowiednie ubezpieczenie, gdyż Wspólnota nie odpowiada za kradzieże i uszkodzenie ich mienia oraz skutki nieszczęśliwych wypadków.
9. Właściciele i Użytkownicy obowiązani są do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 06.00

§ 4 REGULAMIN MONITOROWANIA WIZYJNEGO TERENU WSPÓLNOTY I ZASADY RODO

1. Teren Wspólnoty Mieszkaniowej „Osada Wilczy Potok” w Szczyrku objęty jest całodobowym monitoringiem wizyjnym w celu zapewnienia bezpieczeństwa, należytej obsługi Osady oraz przestrzegania Regulaminu porządku domowego, w tym Zasad korzystania z infrastruktury.
2. Monitoring wizyjny Osady obejmuje dwie kamery „Wjazd” i „Plac” oraz rejestrator, przechowujący obraz tylko z ostatnich kilkunastu dni. Ustawienie i rozdzielczość kamer nie pozwala na zidentyfikowanie osób znajdujących się poza terenem Osady. Rejestrator jest zabezpieczony przed dostępem osób trzecich.
3. Rozszerzenie monitoringu wizyjnego o podgląd dodatkowych obszarów części wspólnej Osady wymaga zgody Właścicieli, wyrażonej w formie uchwały.
4. Funkcjonowanie monitoringu wizyjnego w Osadzie jest zakomunikowane przy wjeździe/wejściu na teren Osady za pomocą tablic informacyjnych „Terenu monitorowanego” oraz wydruku „Klauzuli informacyjnej przetwarzania danych osobowych z zastosowaniem monitoringu wizyjnego” o następującej podanej niżej.



5. Tworzący wspólnotę Właściciele prywatni, a także Zarządca/Administrator mają dostęp online do kamer oraz nagrań z monitoringu wizyjnego za pomocą aplikacji (DMSS) w celu skutecznego komunikowania zagrożeń, właściwej obsługi Osady oraz przestrzegania zasad bezpiecznego korzystania z infrastruktury (punkt (3) „Klauzuli”).
6. Komunikowanie, o którym mowa w punkcie 4, realizowane w grupie „Wilczy Potok Właściciele” na WhatsApp, nie może umożliwiać identyfikowanie osób przebywających w Osadzie (obowiązek zaciemniania twarzy osób i tablic rejestracyjnych samochodów), pomimo dobrowolnej zgody na przetwarzanie, wynikającej z punktu 5 „Klauzuli”.
7. Dane osobowe z monitoringu w postaci wizerunku osób nie mogą być upowszechniane, a jedynie przesyłane mailowo do Zarządcy/Administratora w celu przetwarzania w zakresie opisanym w punkcie 3 „Klauzuli”.
8. Każda osoba przebywająca w Osadzie może zwrócić się z wnioskiem do Zarządcy/Administratora o udostępnienie nagrań z monitoringu w przypadku potrzeby ustalenia sprawcy uszkodzenia mienia prywatnego lub należącego do Wspólnoty m.in. w wyniku nieprzestrzegania wymagań Regulaminu porządku domowego przez osoby przebywające w Osadzie. Nagrania te mogą być udostępnione przez Zarządcę z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych, podanych w „Klauzuli”.

KLAUZULA INFORMACYJNA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH Z ZASTOSOWANIEM MONITORINGU WIZYJNEGO

Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016\679 z dnia 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95\46\WE (RODO) (Dz.U.UE.L.2016.119.1) Informujemy iż:

- 1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Wspólnota Mieszkaniowa „Osada Wilczy Potok” z siedzibą w Szczyrku przy ul. Górskiej 13 B-F, zwana dalej Administratorem.
- 2) Kontakt z Administratorem zapewniony jest pod adresem poczty elektronicznej zarzadzanie@szczyrk@gmail.com, lub pod adresem pocztowym: 43-370 Szczyrk, ul. Górská 13 B-F.
- 3) Państwa dane osobowe w postaci wizerunku zarejestrowanego przez monitoring przetwarzane będą wyłącznie w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób (w tym pracowników) przebywających na terenie posesji i w budynkach zarządzanych przez Administratora, oraz zabezpieczenia i ochrony mienia Administratora.
- 4) Podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art.6 ust.1 punkt f) RODO oraz art.222 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r – Kodeks pracy.
- 5) Informujemy, że przebywając na terenie „Osada Wilczy Potok” dobrowolnie wyrażają Państwo zgodę na wyżej opisane przetwarzanie danych osobowych, a także przysługuje Państwu prawo do wglądu swoich danych, ich usunięcia lub ograniczenia przetwarzania. Uprawnienia te mogą zostać ograniczone w uzasadnionych przypadkach wynikające z parametrów technicznych instalacji monitoringu, ochrony danych osobowych innych osób, dochodzenia roszczeń oraz prowadzonych postępowań przez organy uprawnione przepisami prawa.

UWAGI:

1. *Tekst jednolity obejmuje uporządkowaną treść regulamin porządku domowego z dnia 09.12.2021 r wraz z Zasadami korzystania z infrastruktury oraz Regulaminem monitorowania wizyjnego terenu Wspólnoty.*
2. *Zmiany treści regulaminu, wynikające ze zmiany wymagań prawnych oraz zmiany wyposażenia technicznego i jego wykorzystania w Osadzie (piloty, przyciski, dodatkowe kamery, oświetlenie itp.) nie wymagają uchwały Wspólnoty.*
3. *Obowiązkiem Właścicieli jest skuteczne zakomunikowanie treści niniejszych zasad wszystkim osobom przebywającym lub planującym pobyt w Osadzie, w szczególności Użytkownikom, firmom sprzątającym oraz Operatorom lokali wynajmowanych w dowolnej formie.*