

REGULAMIN

korzystania z bramy wjazdowej, szlabanu i terenu wnętrza podwórzowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Odzieżowianka” we Wrocławiu

§ 1. Przedmiot i zakres regulacji

1. Regulamin określa zasady wjazdu, przejazdu i parkowania, sposób korzystania ze szlabanu oraz zasady porządku i bezpieczeństwa na terenie wnętrza podwórzowego (dalej: „Teren”) należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Odzieżowianka” (dalej: „Spółdzielnia”).
2. Regulamin ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na Terenie, ochronę mienia Spółdzielni, sprawną obsługę ruchu i utrzymanie porządku.
3. Do przestrzegania Regulaminu zobowiązane są wszystkie osoby przebywające na Terenie.
4. Wjazd na Teren Spółdzielni oznacza jednocześnie wyrażenie zgody na przestrzeganie niniejszego Regulaminu oraz zgodę na przetwarzanie danych w systemie szlabanu i monitoringu wizyjnego, zgodnie z RODO.

§ 2. Definicje

1. **MGO** – miejsce gromadzenia odpadów.
2. **Mieszkaniec Spółdzielni** – właściciel (współwłaściciel) posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
3. **Pojazd** – pojazd samochodowy o maksymalnej dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony oraz – o ile nie wskazano inaczej – jednoślad.
4. **Szlaban** – elektromechaniczne urządzenie ograniczające wjazd i wyjazd.
5. **Urządzenie dostępu** – pilot, karta zbliżeniowa, identyfikator GSM/telefoniczny, kod lub inny nośnik umożliwiający otwarcie szlabanu.
6. **Zarządca** – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Odzieżowianka”.

§ 3. Uprawnienia do wjazdu i zasady identyfikacji

1. Z szlabanu korzystać mogą wyłącznie osoby uprawnione:
 - a) mieszkańcy Spółdzielni posiadający pojazd,
 - b) służby komunalne i ratunkowe,
 - c) podmioty/osoby z ważną umową abonamentową zawartą ze Spółdzielnią,
 - d) inne osoby upoważnione przez Zarządcę.
2. Wjazd na Teren „od strony podwórza” jest ograniczony do osób uprawnionych.
3. Umowa z podmiotami/osobami niebędącymi mieszkańcami Spółdzielni dotyczy wyłącznie przejazdu przez bramę (tranzyt) – bez prawa parkowania na Terenie.
4. Urządzenia dostępu wydaje Zarządca po złożeniu wniosku przez osobę z tytułem prawnym do lokalu lub stroną umowy abonamentowej. **Urządzenie dostępu nie może być wydane osobom/podmiotom posiadającym zadłużenie wobec Spółdzielni.** Wydanie jest odpłatne (wg. kosztu zakupu/aktywacji). Prowadzi się ewidencję wydanych urządzeń.

5. Ilość urządzeń dostępu wydawanych na lokal jest uzależniona od liczby pojazdów w gospodarstwie domowym. Dodatkowe urządzenia mogą być wydane wyłącznie po udokumentowaniu posiadania kolejnych pojazdów.
6. Utrata urządzenia dostępu powoduje natychmiastowe czasowe zawieszenie możliwości korzystania ze szlabanu do momentu wydania duplikatu. Zarządca może również czasowo dezaktywować urządzenia w przypadku podejrzenia naruszeń Regulaminu.
7. Zabronione jest odstępowanie urządzeń dostępu osobom nieuprawnionym oraz ich kopiowanie.

§ 4. Zasady ruchu i bezpieczeństwa

1. Brama wjazdowa stanowi przedłużenie drogi wewnętrznej, obowiązują przepisy Prawa o ruchu drogowym z zastrzeżeniem zasad niniejszego Regulaminu. Piesi mają pierwszeństwo.
2. Dopuszczalna prędkość pojazdów na Terenie wynosi 10 km/h. Obowiązuje zakaz używania sygnałów dźwiękowych (z wyjątkiem zagrożenia) i zakaz jazdy w kolumnie przez szlaban (każde podniesienie szlabanu uprawnia wyłącznie jeden pojazd do przejazdu).
3. Droga pożarowa, dojazd do wiaty śmietnikowej oraz MGO przy ul. M. Reja 15 muszą pozostawać drożne. Zakazuje się zatrzymania i postoju w tych miejscach.
4. Zabrania się:
 - a) unoszenia, popychania, blokowania, podwieszania się na szlabanie oraz ingerencji w jego mechanizmy i instalacje,
 - b) przebywania w strefie pracy ramienia szlabanu,
 - c) przejazdu „na zderzaku” za poprzedzającym pojazdem.
5. Pojazdy uprzywilejowane na sygnale mają pierwszeństwo; wjazd służb komunalnych jest dopuszczalny w zakresie niezbędnym do realizacji ich zadań.
6. Wjazd pojazdów o masie powyżej 3,5 t wymaga zgody Zarządcy, z wyjątkiem służb ratunkowych/komunalnych oraz przeprowadzek po uprzednim uzgodnieniu terminu i trasy.
7. W razie awarii lub zagrożenia należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę lub serwis. Zabrania się samodzielnych napraw i obchodzenia zabezpieczeń.
8. W sytuacjach awaryjnych (pożar, powódź, awaria prądu) Szlaban może zostać otwarty wyłącznie przez Zarządcę lub osoby uprawnione do działań ratunkowych.

§ 5. Parkowanie

1. Parkowanie na Terenie dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych i przez osoby uprawnione za wyjątkiem osób/podmiotów wskazanych w § 3 ust. 1 lit. c.
2. Zakazuje się:
 - a) parkowania pojazdów niesprawnych technicznie lub stanowiących wraki,
 - b) parkowania pojazdów przeznaczonych do sprzedaży (handel),
 - c) parkowania pojazdów powyżej 3,5 t bez zgody Zarządcy,
 - d) zajmowania dwóch miejsc jednym pojazdem,

- e) parkowania na zieleńcach, łukach jezdni, przejściach dla pieszych oraz w miejscach oznaczonych znakiem zakazu parkowania lub zatrzymywania się.
3. Spółdzielnia nie prowadzi dozoru/ochrony miejsc postojowych; nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie lub siłę wyższą.
 4. Pojazd pozostawiony niezgodnie z Regulaminem może zostać odholowany na koszt właściciela/użytkownika po uprzednim powiadomieniu (jeśli sytuacja na to pozwala).
 5. Zarządca może wprowadzić indywidualne oznakowanie pojazdów mieszkańców dla ułatwienia egzekwowania zasad parkowania.

§ 6. Zasady porządkowe

1. Zabrania się ustawiania kontenerów na odpady we wnętrzu podwórzowym bez pisemnej zgody Zarządcy.
2. Zabrania się spożywania alkoholu i używania innych środków odurzających na Terenie.
3. Zabrania się wyprowadzania psów na Teren przez osoby niebędące mieszkańcami Spółdzielni, z wyjątkiem gości odwiedzających mieszkańców. Psy mieszkańców mogą przebywać na Terenie pod stałą kontrolą opiekuna (smycz), z obowiązkiem sprzątania nieczystości.
4. Odpady komunalne należy umieszczać wyłącznie w odpowiednich pojemnikach; zakazuje się wyrzucania odpadów poza miejscami do tego przeznaczonymi.
5. Odpady wielkogabarytowe, nie wolno ich składować przy wiacie śmietnikowej. Spółdzielnia zapewnia kontener i ogłasza harmonogram odbioru; gruz i odpady remontowe użytkownik usuwa we własnym zakresie po wcześniejszym uzgodnieniu. Obowiązek utrzymania porządku wokół MGO spoczywa na użytkownikach terenu.
6. Zakazuje się napraw, demontażu, mycia pojazdów oraz rozlewania płynów eksploatacyjnych (w tym paliwa, oleju) na Terenie.
7. Zakazuje się organizowania gier i zabaw w bramie wjazdowej oraz w strefie ruchu pojazdów.
8. Zakazuje się mocowania rowerów, hulajnóg i innych pojazdów do ogrodzenia Spółdzielni i słupków ochronnych przed wejściem do budynku; należy korzystać z wyznaczonych stojaków.

§ 7. Monitoring i ochrona danych

1. Teren może być objęty monitoringiem wizyjnym dla zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia oraz dochodzenia roszczeń. Monitoring funkcjonuje zgodnie z odrębnym Regulaminem monitoringu i klauzulą informacyjną RODO.
2. Strefy monitorowane są oznakowane piktogramami; nagrania przechowywane są do 30 dni i udostępniane uprawnionym organom lub osobom, których dane dotyczą, na zasadach określonych w przepisach prawa i regulacjach Spółdzielni.

§ 8. Awarie, uszkodzenia, odpowiedzialność

1. Osoba uprawniona jest zobowiązana niezwłocznie zgłaszać zauważone awarie urządzeń oraz zdarzenia zagrażające bezpieczeństwu.
2. Sprawca uszkodzenia szlabanu, bramy, ogrodzenia lub innej infrastruktury zobowiązany jest do pokrycia kosztów naprawy i przywrócenia do stanu sprzed uszkodzenia.
3. Szlaban może być okresowo utrzymywany w pozycji otwartej wyłącznie na polecenie Zarządcy lub służb mundurowych.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody powstałe wskutek nieprzestrzegania Regulaminu przez użytkowników lub osoby trzecie.

§ 9. Dochodzenie roszczeń

1. W przypadku bezumownego wjazdu, przejazdu lub parkowania Spółdzielnia może dochodzić swoich roszczeń na drodze postępowania cywilnego.
2. Osoba naruszająca Regulamin może być zobowiązana do pokrycia kosztów postępowania sądowego i wynagrodzenia kancelarii prawnej.
3. Dokumentowanie naruszeń odbywa się poprzez monitoring, zdjęcia lub oświadczenia świadków.
4. Naruszenie zakazu wjazdu oznaczonego znakiem B-1 może być zgłaszane właściwym służbom mundurowym.
5. Powtarzające się naruszenia Regulaminu mogą skutkować odholowaniem pojazdu na koszt osoby naruszającej.
6. W przypadku rażącego łamania postanowień przez wspólnoty i inne spółdzielnie, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo **do czasowego zablokowania przejazdu przez Teren**, po uprzednim pisemnym ostrzeżeniu.

§ 10. Opłaty eksploatacyjne i zgody na korzystanie z terenu

1. Zarządca może żądać od podmiotów oraz osób fizycznych korzystających z bramy wjazdowej i Terenu wnoszenia opłat w związku z koniecznością utrzymania bramy wjazdowej oraz infrastruktury technicznej we właściwym stanie, w szczególności w zakresie remontu nawierzchni, utrzymania i konserwacji szlabanu oraz systemu monitoringu wizyjnego.
2. Zarządca może w drodze odrębnych umów wyrazić zgodę na odpłatne zajęcie części Terenu na potrzeby prowadzenia prac remontowych, budowlanych, ustawienia kontenera na odpady lub inne czasowe wykorzystanie Terenu wykraczające poza zwykłe korzystanie.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, określana jest każdorazowo przez Zarządcę w oparciu o rzeczywiste koszty utrzymania infrastruktury lub uzasadnione koszty związane z udostępnieniem Terenu.
4. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, innych Spółdzielni lub podmiotów gospodarczych, które korzystają z bramy i nawierzchni należących do Spółdzielni bez zawarcia stosownej umowy, w szczególności poprzez przejazd pojazdów komunalnych w celu odbioru odpadów komunalnych ze wspólnot (lub innych

Spółdzielni) nieposiadających stosownej umowy, bądź przejazd pojazdów dostarczających materiały lub produkty do podmiotów gospodarczych zlokalizowanych poza nieruchomością Spółdzielni, działanie to traktowane jest jako bezumowne korzystanie z nieruchomości. Spółdzielnia może dochodzić wynagrodzenia za takie korzystanie za okres nieprzedawniony dla roszczeń przewidzianym w Kodeksie cywilnym (co do zasady do 6 lat wstecz). Każdy taki przypadek będzie skutkował wystąpieniem przez Spółdzielnię na drogę sądową z żądaniem wynagrodzenia oraz zwrotem wszelkich kosztów związanych z postępowaniem, w tym kosztów zastępstwa procesowego i wynagrodzenia kancelarii prawnej.

5. W przypadku rażącego łamania postanowień niniejszego Regulaminu, w szczególności polegającego na korzystaniu z bramy przejazdowej i Terenu przez wspólnoty mieszkaniowe, inne Spółdzielnie lub podmioty gospodarcze bez zawarcia stosownej umowy, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zablokowania możliwości przejazdu przez swój Teren, niezależnie od dochodzenia roszczeń finansowych, o których mowa w ust. 4.

§ 11. Reklamacje i odwołania

1. Reklamacje dotyczące działania szlabanu, naliczeń lub zastosowanych środków porządkowych składa się pisemnie do Zarządcy w terminie 7 dni od zdarzenia lub doręczenia wezwania.
2. Od rozstrzygnięcia Zarządcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 7 dni.
3. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje obowiązku uiszczenia opłaty, chyba że Zarządca postanowi inaczej.

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu sprawuje Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeks cywilny, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo o ruchu drogowym, ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisy o ochronie danych osobowych RODO.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w formie pliku PDF dostępnego dla mieszkańców.
4. Wjazd na Teren Spółdzielni przez osoby uprawnione i nieuprawnione jest równoznaczny z przyjęciem do wiadomości i akceptacją treści niniejszego Regulaminu oraz zgodą na przetwarzanie danych w systemie szlabanu i monitoringu.