

**REGULAMIN PORZĄDKU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PASAŻ MURANÓW  
W WARSZAWIE PRZY AL. JANA PAWŁA II 41A, 43A, 45A**

**(tekst jednolity z dnia 12.04.2019 r.)**

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Pasaż Muranów w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 41A, 43A, i 45A (zwaną dalej „Wspólnotą Mieszkaniową”, bądź „Wspólnotą”) zwraca się uprzejmie do wszystkich członków Wspólnoty o przestrzeganie niniejszego regulaminu przyjętego przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałą nr 3 z dnia 29.06.2010 r. z późn. zmianami ( uchwała nr 7 z dnia 28.03.2012 r., uchwała nr 6 z dnia 27.03.2014 r., Uchwała nr 4 a dnia 12.04.2019 r.).

**I. Postanowienia ogólne**

- 1.1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy członkowie Wspólnoty, najemcy i inne osoby korzystające z lokali niemieszkalnych oraz części wspólnych nieruchomości położonych w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 41A, 43A, i 45A.
- 1.2. Członkami Wspólnoty są osoby, które posiadają prawo własności do lokalu, położonego w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej. W przypadku współwłasności do takiego lokalu, odpowiedzialność współwłaścicieli wobec Wspólnoty Mieszkaniowej i innych członków Wspólnoty jest solidarna.
- 1.3. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązani są nałożyć skutecznie prawny obowiązek przestrzegania niniejszego regulaminu na osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, korzystające z lokali niemieszkalnych znajdujących się na nieruchomościach Wspólnoty Mieszkaniowej, bez względu na tytuł prawny tego korzystania, w tym najemców, użytkowników i biorących lokal w użyczenie oraz osób przebywających w lokalach i częściach wspólnych za zgodą: członka Wspólnoty Mieszkaniowej lub osoby posiadającej tytuł prawny do korzystania z lokalu członka Wspólnoty. Członkowie Wspólnoty mają obowiązek kontrolować i egzekwować od tych osób przestrzeganie niniejszego regulaminu.
- 1.4. Ile razy w niniejszym regulaminie mówi się o obowiązku członka Wspólnoty, rozumie się przez to również obowiązek osób wskazanych w pkt. 1.3. powyżej.
- 1.5. Członkowie Wspólnoty ponoszą odpowiedzialność, jak za własne działania i zaniechania, za naruszenie regulaminu przez osoby wskazane w pkt. 1.3. powyżej na zasadzie ryzyka. Odpowiedzialność ta występuje zarówno wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i jej poszczególnych członków.
- 1.6. Członek Wspólnoty zobowiązany jest pisemnie poinformować Wspólnotę Mieszkaniową o jego aktualnych: adresie korespondencyjnym, numerach telefonu stacjonarnego i komórkowego. W przypadku zmiany dotychczasowych danych teleadresowych, członek Wspólnoty zobowiązany jest zawiadomić o nich Zarząd Wspólnoty w terminie 3 dni od wystąpienia każdego takiego zdarzenia, pod rygorem uznania za doręczoną korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres, a w przypadku podania nieprawdziwych lub

niekompletnych danych, pod rygorem pozostawienia korespondencji i oświadczeń w aktach członka Wspólnoty znajdujących się w siedzibie Wspólnoty ze skutkiem doręczenia.

## **II. Informacje o osobach korzystających z lokali**

- 2.1. Członek Wspólnoty zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania Wspólnoty Mieszkaniowej o oddaniu do korzystania będącego jego własnością lokalu niemieszkalnego z podaniem:
  - 2.1.1. pełnych danych identyfikujących korzystającego z lokalu oraz adresu siedziby/zamieszkania,
  - 2.1.2. numeru PESEL, NIP i REGON w zależności od statusu prawnego korzystającego,
  - 2.1.3. imię i nazwisko osoby odpowiedzialnej ze strony korzystającego z lokalu wraz z jej numerem telefonu, pod którym można z nią w każdej chwili skontaktować się.
- 2.2. Członek Wspólnoty zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Wspólnoty Mieszkaniowej o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w tym w zakresie prawa własności, zmianach zawartych umów z osobami trzecimi, a dotyczącymi lokali.

## **III. Przepisy porządkowe**

- 3.1. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do bezwzględnie przestrzegania przepisów prawa, w tym przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, dotyczących eksploatacji urządzeń i instalacji, znajdujących się na terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowych.
- 3.2. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są dbać o nieruchomości Wspólnoty, w tym ich części wspólne, ich otoczenie, chronić je przed dewastacją oraz nadmiernym i nieuzasadnionym zużyciem.
- 3.3. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do utrzymywania swoich lokali w należytym wysokim stanie technicznym i sanitarnym, w tym do przeprowadzania i ponoszenia kosztów remontów oraz modernizacji lokali. Remonty i modernizacje nie mogą być wykonywane w godzinach otwarcia centrum, chyba że Zarząd Wspólnoty wyraził na to zgodę.
- 3.4. Zarząd Wspólnoty i Zarządca są upoważnieni do sprawdzenia czystości lokali i wykonania obowiązków wskazany w pkt. 3.3. powyżej, a członek Wspólnoty jest zobowiązany do umożliwienia przeprowadzenia w lokalu kontroli, w każdym czasie.
- 3.5. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do korzystania z własnych lokali i części wspólnych nieruchomości Wspólnoty oraz otoczenia Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób nienaruszający prawa do współkorzystania z powierzchni wspólnych przez innych członków Wspólnoty i osoby korzystające z lokali. Zakazuje się Członkom Wspólnoty korzystania ze swoich lokali w taki sposób, w który może dojść do naruszenia dobrego wizerunku osób korzystających z innych lokali Wspólnoty Mieszkaniowej oraz do utrudnienia w prowadzeniu przez nich działalności w tych lokalach.
- 3.6. Członkowie Wspólnoty mogą korzystać z ich lokali tylko w takim zakresie i w taki sposób, w jakim dopuściły to obowiązujące we Wspólnocie Mieszkaniowej przepisy oraz uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 3.7. Drogi i drzwi, które służą jako wyjście ewakuacyjne nie mogą być blokowane.

- 3.8. Członkowie Wspólnoty nie mogą bez zgody Zarządu instalować żadnych urządzeń w częściach wspólnych nieruchomości, w tym anten, central wentylacyjnych, agregatów do klimatyzacji i innych.
- 3.9. Zabrania się członkom Wspólnoty spowodowania wydzielania się z lokalu nieprzyjemnych dla przeciętnej osoby zapachów lub drażniącej woni, hałasu, wibracji, gorąca, które mogłyby przeszkadzać korzystającym z innych lokali, Klientom lub przechodniom.
- 3.10. Zabronione jest przygotowywanie pożywienia poza pomieszczeniami wyłącznie do tego celu przeznaczonymi, zgodnie z przepisami prawa.
- 3.11. Członkowie Wspólnoty dbają o spójny i dobry wizerunek Wspólnoty Mieszkaniowej i prowadzonego na jej nieruchomościach centrum handlowego.
- 3.12. Remonty i przeprowadzki odbywają się po uzgodnieniu ich zasad z Zarządem lub Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ochroną, w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych osób korzystających z innych lokali.
- 3.13. Lokale mogą być otwarte przez czas zgodny z ich przeznaczeniem.
- 3.14. W godzinach 22.00-6.00 obowiązuje cisza nocna. W czasie tym nie można korzystać z urządzeń mogących zakłócić spokój, w tym spokój mieszkańców okolicznych budynków.
- 3.15. Wspólnota Mieszkaniowa, jej Zarząd i Zarządca (administrator) nie ponoszą odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.
- 3.16. W częściach wspólnych nieruchomości obowiązuje całkowity zakaz spożywania: alkoholu, środków odurzających i innych środków do nich podobnych oraz palenia tytoniu.
- 3.17. Członkom Wspólnoty nie przysługuje prawo do zajęcia, zastawienia, ograniczenia dostępu i przejścia w jakimkolwiek celu części wspólnych nieruchomości bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 3.18. Żaden członek Wspólnoty nie może swoim zachowaniem przysłańać lokalu innemu członkowi Wspólnoty.
- 3.19. Wykonywanie prac oraz korzystanie z części wspólnych nieruchomości lub z lokalu, które mogą spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien, urządzeń i innych części wspólnych nieruchomości jest zabronione.
- 3.20. Członkowie Wspólnoty nie mogą wносить do lokali i do części wspólnych nieruchomości Wspólnoty materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących, w tym butli gazowych.
- 3.21. W przypadku, gdy sposób korzystania z lokalu, z części wspólnych nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej, prowadzona w nim działalność lub osoby korzystające ze świadczeń osób prowadzących działalność gospodarczą w lokalu stwarza uciążliwość dla innych korzystających z lokali, wpływa negatywnie na wizerunek centrum handlowego jako całości, jest prowadzona z naruszeniem postanowień niniejszego Regulaminu, Wspólnota Mieszkaniowa może zwrócić się do sądu powszechnego o sprzedaż lokalu, w którym prowadzona jest uciążliwa działalność, w drodze licytacji, o której mowa jest w art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).
- 3.22. Członkowie Wspólnoty odpowiadają za prawidłowe przyłączenie ich lokali do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i wentylacyjnej. Zarządca Wspólnoty upoważniony jest do sprawdzenia prawidłowości przyłączenia, w szczególności do sprawdzenia czy dostawa mediów rejestrowana jest przez odpowiedni licznik w lokalu.

#### **IV. Energia elektryczna**

- 4.1. Niedopuszczalny jest pobór prądu elektrycznego z części instalacji znajdującej się poza swoim lokalem.
- 4.2. Każdy członek Wspólnoty nie może doprowadzić do większego poboru przez urządzenia pracujące w jego lokalu lub służące prowadzonej w nim działalności energii elektrycznej niż wynika to z przydziału mocy wykonanego przez zakład energetyczny.
- 4.3. Członek Wspólnoty na własny koszt może uzyskać od zakładu energetycznego warunki zwiększenia mocy energetycznej. Po uzyskaniu takich warunków zwraca się on do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na dokonanie zmian i określenie warunków wykonania prac w instalacji i nieruchomości wspólnych.
- 4.4. Członek Wspólnoty zobowiązany jest do dokonania zmian zgodnie z warunkami zakładu energetycznego i Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### **V. Obowiązki przeciwpożarowe i uzyskanie pozwoleń**

- 5.1. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz instrukcji w tym przedmiocie. Każdy członek Wspólnoty jest zobowiązany do zapoznania się z instrukcją p. poż. obowiązującą w Pasażu Muranów.
- 5.2. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest zapewnić sobie we własnym zakresie i na swój koszt wszelkie pozwolenia, uzgodnienia i warunki niezbędne do prowadzenia w jego lokalu określonej działalności. Ingerencja w wybudowany i funkcjonujący system sygnalizacji pożaru jest niedopuszczalna.
- 5.3. Zabrania się nieuzasadnionego użycia sprzętu przeciwpożarowego. W przypadku nieuzasadnionego użycia podmiot odpowiedzialny będzie obciążony wszelkimi kosztami przywrócenia urządzeń, lokali i części wspólnych nieruchomości do stanu poprzedniego, przy czym zastosowane zostaną nowe środki i urządzenia.
- 5.4. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej upoważniony jest do kontroli systemu przeciwpożarowego w każdym czasie. W wyniku kontroli Zarząd Wspólnoty może wydawać zalecenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Nie zastosowanie się do zaleceń skutkować może zawiadomieniem do Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej.

#### **VI. Reklamy**

- 6.1. Z zastrzeżeniem poniższych punktów na częściach wspólnych nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym na elewacjach budynków, pasażach, korytarzach, schodach, barierkach, klatkach schodowych, filarach, obowiązuje całkowity zakaz zamieszczania reklam, ogłoszeń, informacji, oznaczeń firm, materiałów marketingowych i promocyjnych, kasetonów, szyldów i innych podobnych urządzeń, bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 6.2. Na wniosek członka Wspólnoty Mieszkaniowej Zarząd lub Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zamieszczenie reklam, informacji i ogłoszeń w następujących miejscach:

6.2.1. na elewacjach ścian zewnętrznych, od strony ulic Nowolipki i Nowolipie będących fragmentami narożników budynków, bezpośrednio przylegających do pawilonów tzn. pawilonów 16, 18 i 55, przy czym w tych miejscach członkowie Wspólnoty będący właścicielami lokali 16, 18 i 55 mogą dowolnie określać rozmiary i miejsce posadowienia reklam, nie przekraczając jednak szerokości i wysokości ścian przylegających swoich lokali; prawo to przysługuje członkom nieodpłatnie;

6.2.2. na elewacji kamiennej wzdłuż Al. Jana Pawła II w stropie między parterem a pierwszym piętrzem bezpośrednio przylegających do galerii, przy czym miejsca te, za wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt. 6.2.3. poniżej, mogą wykorzystać odpłatnie członkowie Wspólnoty, będący właścicielami pawilonów znajdujących się na parterze danego budynku, za opłatą i według standardów wymaganych przez Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty;

6.2.3. wskazanych w pkt. 6.2.2. powyżej, niewykorzystanych przez właścicieli lokali posadowionych na parterze danego budynku, dla członków Wspólnoty, będących właścicielami lokali znajdujących się na piętrze albo w piwnicy danego budynku za opłatą i według standardów wymaganych przez Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty;

6.2.4. na powierzchni filarów i słupów, od strony lokalu oraz każdego z dwóch pozostałych boków, za wyjątkiem powierzchni od strony Al. Jana Pawła II dla właścicieli lokali na parterze - odpłatnie

6.2.5. w świetle klatek schodowych budynków do wykorzystania przez członków Wspólnoty, będących właścicielami lokali parterowych nimi zasłoniętych - bezpłatnie;

6.2.6. na zainstalowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową oświetlonych kasetonach, od strony Al. Jana Pawła II bezpłatnie;

6.2.7. na kasetonach wskazanych w pkt. 6.2.6 od strony pasażu i lokali dla każdego członka Wspólnoty, za opłatą.

6.2.8. Korzystający z powierzchni reklamowych zobowiązani są na własny koszt i ryzyko do uzyskania zgody oraz do ponoszenia wszelkich opłat na rzecz uprawnionych podmiotów, związanych z korzystaniem przez niego z reklamy poprzez jej nadwieszenie nad gruntem osoby trzeciej.

6.3. Prawo do umiejscowienia reklam, ogłoszeń i informacji etc. w miejscach wskazanych powyżej, zostaje przyznane przez Zarząd Wspólnoty w formie pisemnej.

6.4. Reklama prostopadła do elewacji (typu „semafor”) jest niedozwolona, z wyjątkiem reklam umieszczonych za zgodą Inwestora przed podjęciem niniejszej uchwały. Dopuszcza się reklamy typu „semafor” w galeriach na 1-szym piętrze i w piwnicy. Sposób montażu nie może przesłaniać widoku kamer. Rodzaj i wielkość takich reklam – wspólny dla całego Pasażu określa i wydaje zgodę – Wspólnota.

6.5. Ustawianie reklam stojących mobilnych typu „potykacz” jest niedozwolone na obszarze wszystkich nieruchomości należących do Wspólnoty. Ustawianie w/w reklam na terenie będącym w zarządzie ZDM w Warszawie jest niedozwolone, chyba że uzyska się i opłaci stosowne zezwolenia ZDM. Konsekwencje nielegalnego ustawiania reklam na terenie bądź nad terenem zarządzanym przez ZDM obciążają właściciela lokalu, którego reklama dotyczy. Powyższy zakaz nie dotyczy menu restauracyjnych, które za pisemną zgodą Zarządcy mogą być wystawiane przed lokalem wg następujących zasad:

a) lokalizację ustala Zarządca,

- b) tablice do menu stanowią własność Wspólnoty i są wydawane do bezpłatnego używania za kaucją w wysokości ustalonej przez Zarządcę,
  - c) inne tablice nie są dozwolone,
  - d) pozostałe szczegóły ustala Zarządca z zainteresowanym.
- 6.6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest posiadać na drzwiach lokalu lub w innym uzgodnionym ze Wspólnotą miejscu nr lokalu w formie znaku, zgodny z ewidencją prowadzoną przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy (Kartoteka Lokali). Wygląd i rozmiar znaku, wspólny dla całego Pasażu Muranów określa i opłaca Wspólnota.
- 6.7. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do zamieszczania szyldu bądź logo firmy prowadzącej działalność w lokalu w wyznaczonych częściach podświetlonych kasetonów od strony Al. Jana Pawła II. Grafikę szyldu bądź logo wykonuje firma wskazana przez Zarząd odpłatnie. Grafika poza szyldem przedstawia numer lokalu. W przypadku braku określenia wyglądu szyldu bądź logo Zarząd może zamieścić logo Pasażu Muranów lub określić działalność lokalu przez własny opis.
- 6.8. Wysokość opłat za korzystanie z powierzchni określonych w pkt. 6.2 regulaminu zostaje ustalona w uchwale członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała może przewidywać widełki opłat oraz upoważnić Zarząd lub Zarządcę do określenia w ich ramach opłaty dla każdego przypadku oddania powierzchni do korzystania indywidualnie. Niniejszym uchwała się, że wysokość stawki za wynajem powierzchni na elewacji budynków Wspólnoty ustala Zarządca, przy czym stawka nie może być niższa niż 100 zł/m<sup>2</sup> powierzchni netto.
- 6.9. Każda reklama, jej wielkość, posadowienie, sposób instalacji, wygląd i treść musi zostać pisemnie zaakceptowana przez Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty. Reklamy podświetlane, instalowane na elewacjach stanowiących część wspólną, nie mogą mieć charakteru pulsującego i migoczącego.
- 6.10. Najemcy posiadający umowy ze Wspólnotą o najem powierzchni reklamowej zobowiązani są do terminowego regulowania płatności. W przypadku uchybienia terminu płatności przekraczającego 30 dni Zarządca ma prawo do demontażu reklamy na koszt najemcy.

## **VII. Windy**

- 7.1. Nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić windą przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu lub swoimi gabarytami zagrażających uszkodzeniem windy, w tym jej ścian, drzwi i urządzeń.

## **VIII. Zwierzęta**

- 8.1. Zabrania się wprowadzania na stałe jakichkolwiek zwierząt do części nieruchomości wspólnej i lokali niemieszkalnych.

## **IX. Garaż i ruch pojazdów**

- 9.1. Na teren garażu wpuszczane są samochody członków Wspólnoty i klientów, w granicach posiadanych wolnych miejsc postojowych.

- 9.2. Parkowanie pojazdami jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Zarząd Wspólnoty lub Zarządcę.
- 9.3. Ustawienie pojazdu na terenie nieruchomości Wspólnoty niezgodnie z przepisami, nie w miejscu ku temu wyznaczonym i w miejscu nieprzypisanym lub w sposób utrudniający korzystanie z ciągów komunikacyjnych przez inne osoby lub pojazdy jest zabronione. W przypadku naruszenia tego zakazu, Wspólnota Mieszkaniowa może spowodować odholowanie pojazdu na koszt i ryzyko właściciela lub unieruchomić pojazd poprzez założenie obręczy na koła do czasu uiszczenia opłaty przewidzianej w poniższym punkcie. Niezależnie od tych sankcji, posiadacz pojazdu, który naruszył zakaz, zobowiązany będzie do wniesienia opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Wspólnoty i obowiązującej w chwili naruszenia zakazu. Wyciąg z niniejszego regulaminu w zakresie korzystania z garażu musi zostać umieszczony przed wjazdem do niego w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią przez osobę wjeżdżającą. Opłata za zdjęcie obręczy wynosi 200,00 zł. Opłata za każdy dzień naruszenia w/wym. zasad wynosi 100,00 zł.
- 9.4. Zakazuje się parkowania jakichkolwiek pojazdów wzdłuż granic działek nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 9.5. Samochody z dostawą towarów, materiałów, etc., samochody ekip remontowych mogą wjechać do garażu i na grunt Wspólnoty Mieszkaniowej tylko za uprzednim pisemnym zezwoleniem Zarządu Wspólnoty i wyłączanie na czas niezbędny do niezwłocznego rozładowania towaru, materiału lub sprzętu.
- 9.6. Wszelkie uszkodzenia zaistniałe w związku z korzystaniem, postojem lub ruchem pojazdu, obciążają jego posiadacza.
- 9.7. Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie pojazdów i mienia w nim znajdującego się, w tym przypadkowych. Miejsca parkingowe w garażu nie są strzeżone.
- 9.8. Opiekę porządkową nad garażem sprawuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i Ochrona. Garaż może być wyłączony z korzystania na czas oznaczony w każdej chwili, decyzją Zarządu Wspólnoty.

## **X. Ochrona**

- 10.1. W częściach wspólnych nieruchomości ochronę mienia i osób sprawuje podmiot wybrany przez Zarząd bądź Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 10.2. Ochrona nie zapewnia swoich usług dla mienia i osób znajdujących się w lokalach członków Wspólnoty.
- 10.3. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest na własny koszt i ryzyko zapewnić ochronę osób i mienia, znajdujących się w jego lokalu.
- 10.4. Każdy członek Wspólnoty oraz osoba korzystająca z lokalu lub części wspólnych nieruchomości Wspólnoty zobowiązana jest do wykonywania poleceń ochrony, w tym do niezwłocznego opuszczenia lokali i nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej.

## **XI. Odpady**

- 11.1. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest usuwać odpady codziennie. Zakazane jest składowanie śmieci i odpadów za wyjątkiem śmietników. Zakazuje się palenia odpadów na terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 11.2. Każdy członek Wspólnoty otrzymuje klucz do śmietnika umiejscowionego w budynku, w którym znajduje się jego lokal. Członkowie Wspólnoty nie mogą korzystać ze śmietnika znajdującego się w innym budynku niż w tym, w którym umiejscowiony jest ich lokal. Członek Wspólnoty może udostępnić klucz jedynie korzystającemu z lokalu, który posiada tytuł prawny do niego.
- 11.3. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest do segregacji i utylizacji śmieci zgodnie z przepisami prawa.
- 11.4. Członkowie Wspólnoty w lokalach, w których prowadzona jest jakakolwiek działalność gastronomiczna, w tym związana ze sprzedażą lub przygotowaniem żywności, zobowiązani są do zapewnienia na swój koszt pojemników na śmieci, na odpady płynne i stałe oraz zapewnić ich wywóz, zgodnie z przepisami prawa, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów sanitarnych. Tacy członkowie Wspólnoty zawierają z właściwymi zakładami stosowne umowy na udostępnienie pojemników, wywóz śmieci i odpadów. Specjalne pojemniki na odpady żywnościowe zostaną postawione w śmietniku w budynku, w którym znajdują się usługi gastronomiczne lub sprzedaż żywności. Na żądanie Zarządcy prowadzący lokal gastronomiczny zobowiązany jest okazać umowę o utylizację oleju i wywóz nieczystości. W przypadku stwierdzenia braku indywidualnych umów o wywóz nieczystości przez podmioty zobowiązane, bądź pozbywania się nieczystości gastronomicznych do pojemników Wspólnoty, Wspólnota wystawi fakturę czynszową powiększoną 10-krotnie w części rozliczającej wywóz śmieci.
- 11.5. Członkowie Wspólnoty nieprowadzący działalności gastronomicznej lub nie sprzedający żywności nie mogą korzystać z pojemników specjalnych na odpady żywieniowe.
- 11.6. Śmieci z papieru, w tym tektury, nieubrudzone żadnymi substancjami, składa się w sposób uporządkowany w miejscu wyznaczonym w każdym śmietniku. Kartony tekturowe winny być rozłożone do kształtu płaskiego.
- 11.7. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest na bieżąco zbierać śmieci w zakupionych przez niego workach foliowych, które są przeznaczone do przechowywania śmieci. Do wspólnego kontenera na śmieci wyrzuca się śmieci wyłącznie w takich zamkniętych workach.
- 11.8. W celu uniknięcia zaistnienia lub rozpowszechnienia się szkodników (insektów i gryzoni), członkowie Wspólnoty zobowiązani są podjąć wszelkie odpowiednie działania, a dodatkowo wykonywać instrukcje wydawane przez Zarząd Wspólnoty lub Zarządcę.

## **XII. Awarie i uszkodzenia**

- 12.1. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do niezwłocznego informowania ochrony, Zarządu lub Zarządcy o powstałych w nieruchomościach wspólnych uszkodzeniach lub o uszkodzeniach lokalu, które mogą mieć wpływ na wystąpienie szkód w częściach wspólnych nieruchomości oraz o uszkodzeniach urządzeń i instalacji wspólnych. Obowiązek



informacyjny powstaje także w przypadku zauważenia zagrożenia powstania takiego uszkodzenia.

- 12.2. W przypadku jakiegokolwiek nagłej awarii lub innych niebezpiecznych dla życia, zdrowia lub majątku Wspólnoty Mieszkaniowej zdarzeń należy natychmiast poinformować o tym ochronę i Zarządcę Wspólnoty. Nadto w razie potrzeby należy również wezwać odpowiednie służby t. j.: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję, pogotowie energetyczne, wodociągowe, etc.
- 12.3. W przypadku zaistnienia nagłej awarii wywołującej szkodę w nieruchomości wspólnej lub innych lokalach, lub zagrożenia powstania takiej awarii, członek Wspólnoty jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia jego lokalu. W przypadku nieobecności członka Wspólnoty lub upoważnionej przez niego osoby albo odmowy udostępnienia w powyższej sytuacji swojego lokalu, Zarząd lub Zarządca Wspólnoty uprawniony jest do wejścia do lokalu, w tym także pod nieobecność członka Wspólnoty i osób korzystających z jego lokalu. Z czynności tej sporządza się protokół, a zastane ruchomości zabezpiecza się do czasu zawiadomienia członka Wspólnoty i jego niezwłocznego przybycia na miejsce awarii.
- 12.4. Jeżeli prace w lokalu są niezbędne do naprawy, konserwacji, wymiany lub remontu urządzeń i instalacji wspólnych członek Wspólnoty jest zobowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym wyznaczonym przez Wspólnotę Mieszkaniową w obecności jej przedstawiciela. Zdanie drugie i trzecie pkt. 12.3. powyżej stosuje się odpowiednio.
- 12.5. Każdy członek Wspólnoty zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich szkód powstałych z jego winy lub osób, które znajdują się za jego zgodą, na terenie nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej. Jednocześnie członkowie Wspólnoty upoważniają Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej do zastępczego usunięcia takiej szkody na koszt i ryzyko winnego członka Wspólnoty, jeżeli ten szkody tej niezwłocznie nie usunie. Członek Wspólnoty wówczas zobowiązany jest do zwrócenia Wspólnocie Mieszkaniowej wszelkich poniesionych przez nią na usunięcie szkody kosztów, powiększonych o 20% od ich łącznej wartości netto, plus podatek VAT, w terminie 7 dni od wystawienia przez Wspólnotę Mieszkaniową faktury VAT.

### **XIII. Obowiązki płacenia zaliczek**

- 13.1. Członkowie Wspólnoty zobowiązani są do regularnego i terminowego uiszczania faktur czynszowych wraz z zaliczkami na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, płatnych z góry do 14-tego każdego miesiąca kalendarzowego w wysokości uchwalonej przez członków Wspólnoty. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych są ustalane i rozliczane przez Zarząd Wspólnoty za każdy rok kalendarzowy do końca marca następnego roku. W przypadku powstania niedopłaty na poczet tych kosztów, członek Wspólnoty zobowiązuje się do jej zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w terminie 7 dni od otrzymania rozliczenia. W przypadku powstania nadpłaty w uiszczonych zaliczkach, rozlicza się ją w najbliższych bieżących miesięcznych zaliczkach, wymagalnych po otrzymaniu przez danego członka Wspólnoty rozliczenia rocznego.
- 13.2. W przypadku uchybienia płatności faktur, o których mowa w pkt. 13.1., członek Wspólnoty zobowiązany jest również do płacenia odsetek umownych według stopy

procentowej w skali roku określonej w uchwale członków Wspólnoty, a w przypadku braku takiej uchwały w wysokości odsetek ustawowych.

- 13.3. Członkowie Wspólnoty upoważniają Zarząd lub Zarządcę Wspólnoty do ujawniania na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Wspólnoty informacji o zadłużeniach poszczególnych lokali.
- 13.4. Zaleganie z zaliczkami i innymi należnościami przewidzianymi w regulaminie lub uchwałach członków Wspólnoty Mieszkaniowej:
  - 13.4.1. w łącznej kwocie wszystkich zaliczek i należności powyżej 7 500 PLN netto (słownie: siedem tysięcy pięćset złotych netto) lub
  - 13.4.2. za więcej niż za dwa miesiące, jest podstawą do odcięcia dostawy wody i centralnego ogrzewania do danego lokalu, z którym związane są zaległości. Warunkiem skorzystania z tego prawa jest nie uregulowanie przez członka Wspólnoty wszystkich zaległości wraz z umownymi odsetkami w terminie 7 dni od otrzymania dodatkowego wezwania.
- 13.5. Jeżeli łączne zadłużenie członka Wspólnoty przekroczy 15 000 PLN netto (słownie: piętnaście tysięcy złotych) lub opóźnienie w jakiegokolwiek płatności będzie dłuższe niż 6 miesięcy, to jest to podstawą do wystąpienia do sądu powszechnego z żądaniem sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji stosownie do art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali i obciążeniem lokalu hipoteką.
- 13.6. Członkowie Wspólnoty upoważniają Zarząd do podniesienia stawek zaliczek na media w indywidualnych przypadkach, gdy zużycia mediów w danym lokalu istotnie przekraczają standardowe zużycie.
- 13.7. Odczyty liczników zużycia zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania dokonywane są dwa razy w roku przez upoważnionego przez Zarząd pracownika. Członkowie wspólnoty zobowiązani są do udostępnienia liczników po uprzednim 7 dniowym zawiadomieniu o terminie odczytu. Odczyty są bezpłatne dla konkretnego zawiadomienia o terminie odczytu. Brak udostępnienia liczników w tych terminach spowoduje po trzecim i następnym zawiadomieniu obciążenie właściciela lokalu opłatą w wysokości 70 zł netto.
- 13.8. Członkowie Wspólnoty zobowiązują się do utrzymania wodomierzy i ciepłomierzy w stanie nienaruszonym, zalegalizowanym i zdatnym do dokonywania pomiarów. Każde uszkodzenie, zamiar przebudowy instalacji, wadliwe działanie winno być niezwłocznie zgłoszone w biurze Zarządu. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza bądź ciepłomierza bądź braku legalizacji w lokalu wspólnota obciąży członka wspólnoty karą w wysokości 1000 zł i kosztami wymiany i naprawy instalacji lub przeniesienia liczników w miejsce ułatwiające swobodny odczyt oraz obciąży członka wspólnoty kwotą zużycia wody ciepłej, zimnej bądź centralnego ogrzewania wykazaną pomiędzy zużyciem na liczniku głównym a wszystkimi opomiarowanymi lokalami ”.

#### **XIV. Prowadzenie działalności**

- 14.1. Członek Wspólnoty zobowiązuje się do prowadzenia działalności w jego lokalach zgodnie z niniejszym regulaminem, a także do współpracy przy tworzeniu i utrzymywaniu wysokiego standardu centrum handlowego.
- 14.2. Członek Wspólnoty zobowiązuje się zapobiec sytuacji, w której jego lokal nie będzie wykorzystywany do stałej działalności, dłużej niż 6 miesięcy od pierwszego korzystania, a w przypadku zaniechania prowadzenia poprzedniej działalności, od tego dnia. Jednocześnie członek Wspólnoty zobowiązuje się zapewnić nieustanne prowadzenie działalności w lokalu w godzinach otwarcia centrum handlowego, przez cały rok.
- 14.3. W godzinach otwarcia centrum lokale będą oświetlone, ogrzewane, wentylowane.
- 14.4. Członkom Wspólnoty nie wolno organizować bez zgody Zarządu Wspólnoty przetargów lub wyprzedaży, masowych akcji promocyjnych, chyba że działania te są prowadzone w całym centrum handlowym.
- 14.5. Zakazuje się organizowania i prowadzenia w obrębie nieruchomości wspólnych jakiegokolwiek zbiórki, wydarzeń publicznych, propagowania prospektów, promocji produktów, chyba że uzyskano pisemną zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 14.6. Broszury i inne formy reklamy promocji nie mogą być rozpowszechniane na nieruchomości wspólnej, bez uprzedniej zgody Zarządu lub Zarządcy Wspólnoty.
- 14.7. Głośniki, odtwarzanie płyt, aparaty radiowe i telewizyjne oraz inny sprzęt dźwiękowy i wizualny nie mogą być używane w taki sposób, aby było je słychać poza danym lokalem, w którym się znajdują.
- 14.8. W celu zapewnienia wysokiego standardu centrum handlowego, jego dobrego wizerunku, w lokalach członków Wspólnoty nie mogą być prowadzone następujące działalności:
  - 14.8.1. Sprzedaż tzw. „dopalaczy” w żadnym z lokali;
  - 14.8.2. Sex- Shopy w żadnym z lokali;
  - 14.8.3. Działalność hazardowa – dozwolona tylko w lokalach podziemnych;

#### **XV. Plakaty i logo**

- 15.1. Każdy członek Wspólnoty może korzystać z loga, nazwy „Pasażu Muranów” w celu reklamy działalności prowadzonej w lokalu położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej z zachowaniem obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie i z dbałością o wizerunek oraz interesy centrum handlowego, w tym w zgodzie z dobrymi obyczajami.
- 15.2. Nie można wykorzystywać wizerunku centrum handlowego w innym celu niż uprzednio uzgodnionym z Zarządem lub Zarządcą Wspólnoty.

#### **XVI. Ubezpieczenia**

- 16.1. Wspólnota ubezpiecza części wspólne budynków od ognia i zdarzeń losowych i od odpowiedzialności cywilnej.

16.2. Właściciele i posiadacze obowiązani są ubezpieczyć swoje lokale od ognia i zdarzeń losowych. Zaleca się ubezpieczenie właściciela lub najemcy od odpowiedzialności cywilnej oraz zawarcie ubezpieczenia od stłuczenia witryn i drzwi lokalu.

## **XVII. Postanowienia końcowe**

17.1. Zmiany niniejszego regulaminu mogą nastąpić w drodze uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

17.2. Załącznik nr 1 z informacjami teleadresowymi do regulaminu stanowi jego integralną część.

17.3. Treść regulaminu została doręczona członkom Wspólnoty i jest dostępna w siedzibie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz na stronie internetowej: [www.pasaz-muranow.pl](http://www.pasaz-muranow.pl) i po zalogowaniu się.

17.4. Zastrzeżone w niniejszym regulaminie opłaty nie wyłączają dochodzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową odszkodowania od członka Wspólnoty na zasadach ogólnych, gdy naruszenie regulaminu lub przepisów prawa spowoduje powstanie szkody.