

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY MONTAŻU SZLABANÓW I BRAM PRZESUWANYCH LUB ROZWIERANYCH ORAZ SPOSOBU ICH FINANSOWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RODZINA KOLEJOWA” W BIAŁYMSTOKU

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1208), w związku z postanowieniami § 61 ust. 2.

§ 1

1. Regulamin określa zasady funkcjonowania i możliwości montażu szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych, przeznaczonych dla mieszkańców danej nieruchomości, zespołu nieruchomości lub zespołów garażowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.
2. Ograniczenie dostępu do nieruchomości zostaje wprowadzone w celu uniemożliwienia korzystania z terenów zarządzanych przez Spółdzielnię pojazdom osób obcych.

§ 2

Zasady montażu oraz sposób finansowania urządzeń służących ograniczeniu dostępności nieruchomości dla pojazdów osób nieupoważnionych:

1. Szlabany, bramy przesuwane lub rozwierane montowane będą na pisemny wniosek co najmniej 60% mieszkańców, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub zawarli ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu w danej nieruchomości, zespole nieruchomości lub zespole garażowym oraz pisemnie zobowiązali się do poniesienia kosztów zakupu, montażu i konserwacji tych urządzeń.
2. Decyzję o montażu szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych, sposobie zdalnego otwierania (pilot, identyfikator, pętla indukcyjna, bądź inny) oraz szczegółowe rozmieszczenie tych urządzeń na terenie danej nieruchomości określa Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, po uwzględnieniu wytycznych wyspecjalizowanej firmy.
3. Zarząd Spółdzielni, po przeanalizowaniu względów technicznych i opinii wyspecjalizowanej firmy może podjąć decyzję o odmowie montażu szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych w przypadku gdy ich montaż nie jest możliwy ze względów technicznych lub może zagrażać bezpieczeństwu użytkowników budynków lub nieruchomości.
4. Koszty zakupu i montażu szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych, ewentualnych urządzeń służących do ich otwierania (pilot, identyfikator, pętla indukcyjna, bądź inny) będą ponoszone jednorazowo przez wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub prawa do lokali użytkowych w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości.
5. Koszty utrzymania i konserwacji szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych, a także koszt ubezpieczenia tych urządzeń będą ponoszone przez wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub prawa do lokali użytkowych w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości w ramach dodatkowych opłat i będą ujęte i wyszczególnione w opłacie za lokal.
6. Jednostką rozliczeniową naliczania opłat jest lokal.

7. Wysokość opłat eksploatacyjnych za utrzymanie i konserwację szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych ustala się w oparciu o kalkulację kosztów.

§ 3

1. Szlabany, bramy przesuwane lub rozwierane będą demontowane na pisemny wniosek co najmniej 60% mieszkańców, którzy posiadają prawo do lokalu w danej nieruchomości, zespole nieruchomości lub zespole garażowym, licznymi udziałami.
2. Demontaż zainstalowanych urządzeń wraz z całą infrastrukturą techniczną, ich utylizacja oraz przywróceniem terenu do stanu pierwotnego odbywać się na koszt wszystkich osób posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub prawa do lokali użytkowych w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości.

§ 4

1. Miejsca postojowe na terenie ograniczonym szlabanami, bramami przesuwanymi lub rozwieranymi w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości są niestrzeżone.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku kradzieży, włamania, rozboju, rabunku, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów, powstałe na terenie ograniczonym szlabanami, bramami przesuwanymi lub rozwieranymi w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości z winy innych użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej jak również za rzeczy pozostawione na pojeździe i w pojeździe lub będące jego wyposażeniem.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody komunikacyjne i parkingowe dotyczące pojazdów i osób korzystających z miejsc postojowych.
4. Na terenie, do którego wjazd zabezpieczają szlabany, bramy przesuwane lub rozwierane, parkowanie dozwolone jest tylko w miejscach wyznaczonych.
5. Posiadanie urządzenia służącego do otwierania (pilot, identyfikator, bądź inny) szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych nie gwarantuje wolnego miejsca parkingowego.
6. Zabrania się udostępniania urządzeń służących do otwierania (pilot, identyfikator, bądź inny) szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych osobom trzecim.
7. Na terenie, do którego wjazd zabezpieczają szlabany, bramy przesuwane lub rozwierane, dozwolone jest parkowanie tylko i wyłącznie pojazdów osobowych o ciężarze całkowitym 3,5 t z wyłączeniem krótkotrwałego postoju pojazdów dostawców lokali użytkowych.
8. Urządzenie służące do otwierania (pilot, identyfikator, bądź innych) szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych, przysługuje osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu lub prawa do lokalu użytkowego w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości, przy czym każde kolejne urządzenie (pilot) będzie wydawany za dodatkową odpłatnością.
9. Najemcy, użytkownicy lokali użytkowych i pracownicy Spółdzielni mają prawo do korzystania z parkowania oraz z miejsc parkingowych wyłącznie w godzinach pracy oraz dostaw towaru. Osoby wymienione w zdaniu poprzedzającym każdorazowo będą ponosiły koszt zakupu pilota.
10. Właściciel urządzenia sterującego odpowiada za jego stan techniczny, fizyczny oraz sprawność. Koszty ewentualnych napraw obciążają właściciela.

11. W przypadku stwierdzenia, iż urządzeniami służącymi do otwierania szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych posługują się osoby nieuprawnione – urządzenia zostaną dezaktywowane.

§ 5

1. W przypadku awarii szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych należy niezwłocznie powiadomić właściwą Administrację Osiedla lub firmę serwisującą system, której dane umieszczone są na urządzeniu ograniczającym dostęp do nieruchomości.
2. Zabrania się pod groźbą odpowiedzialności finansowej i porządkowej:
 - a. blokowania, popychania i ciągnięcia szlabanu, bramy przesuwnej lub rozwiernej,
 - b. przebywania w zasięgu podczas pracy szlabanu, bramy przesuwnej lub rozwiernej,
 - c. dokonywania samodzielnych napraw, demontażu i montażu części szlabanu, bramy przesuwnej lub rozwiernej,
 - d. naprawy instalacji elektrycznej i automatyki szlabanu i napędów,
 - e. dokonywania własnych modyfikacji zamontowanych systemów składających się z urządzeń służących ograniczeniu dostępności nieruchomości,
 - f. chwilowego bądź stałego neutralizowania zainstalowanych elementów systemu bezpieczeństwa.
3. W przypadku dewastacji i uszkodzeń szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych ich sprawcy będą obciążani kosztami przywrócenia urządzeń do stanu pierwotnego.
4. Wszelkich napraw mogą dokonywać jedynie pracownicy firmy serwisującej urządzenie.

§ 6.

1. Za prowadzenie ewidencji urządzeń służących do otwierania (pilot, identyfikator, bądź innych) szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych oraz egzekwowanie niniejszego regulaminu odpowiedzialne są właściwe Administracje poszczególnych osiedli.
2. Firma montująca bądź serwisująca urządzenia ma uprawnienie do kodowania urządzeń służących do ich otwierania kodem zmiennym.

§ 7.

Zastosowanie urządzeń służących ograniczeniu dostępności do nieruchomości dla pojazdów osób nieupoważnionych w postaci szlabanów, bram przesuwanych lub rozwieranych nie mogą w żaden sposób stanowić utrudnienia wjazdu wszelkim służbom ratowniczym jak: Pogotowie Ratunkowe, Straż Pożarna, Policja, Pogotowie Energetyczne, Pogotowie Gazowe, Straż Miejska, pojazdom służb komunalnych i obsługi technicznej Spółdzielni.

§ 8

Regulamin został uchwalony uchwałą nr 4/10/2021 z dnia 28 października 2021 r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały. Tekst jednolity obejmuje zmiany w regulaminie uchwalone uchwałą nr 14/11/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNA KASOWA
mgr Urszula A. Szymańska

PREZES ZARZĄDU
mgr Andrzej Rojek

Wniosek

o założenie szlabanów i bram przesuwanych lub rozwieranych zabezpieczających nieruchomość przed wjazdem na jej teren osobom postronnym.

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

.....
tel. kontaktowy

W związku z inicjatywą mieszkańców nieruchomości nr przy ul.
.....
w Białymstoku, stanowiącej zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku w zakresie montażu szlabanu, bramy przesuwanej lub rozwiernej oświadczam, że:

1. Posiadam tytuł prawny do lokalu mieszkalnego/usługowego przy ul.
2. Zobowiązuję się do partycypacji w kosztach zakupu, montażu oraz utrzymania i konserwacji urządzeń tj. szlabanu, bramy przesuwanej lub rozwiernej z towarzyszącymi jej instalacjami,
3. Zobowiązuję się do pokrycia kosztów zakupu pilota do napędu szlabanu, bramy przesuwanej lub rozwiernej,
4. Zobowiązuję się do wnoszenia, na rzecz Spółdzielni, comiesięcznej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania szlabanu, bramy przesuwanej lub rozwiernej, zgodnie ze stawką zatwierdzoną w formie uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zobowiązuję się do przestrzegania niniejszego regulaminu

.....
czytelny podpis

Białystok, dnia