

Regulamin

korzystania z garaży, miejsc postojowych i parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

- 1. Regulamin niniejszy określa szczegółowe zasady korzystania przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” i innych użytkowników z garaży wolnostojących, garaży i miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych, miejsc parkingowych ogólnie dostępnych oraz przeznaczonych na wynajem, a także zasady odpłatności za ich korzystanie.*
- 2. Z garaży wolnostojących, garaży i miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych mogą korzystać osoby, którym przysługuje tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (użytkownicy).*
- 3. Z miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenach Spółdzielni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy Spółdzielni i osoby odwiedzające, z wyłączeniem miejsc parkingowych oddanych, na mocy umowy najmu w indywidualne używanie.*

§ 2.

- 1. Organizacją miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni zajmuje się Zarząd Spółdzielni.*
- 2. Miejsca parkingowe położone na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, jak i na terenach wspólnych nieruchomości, są zarządzane przez administrację Spółdzielni.*
- 3. Strefami objętymi całkowitym zakazem postoju i parkowania, są:*
 - a) łuki jezdni,*
 - b) zjazdy do garaży,*
 - c) miejsca oznaczone znakami pionowymi i poziomymi (poza pojazdami uprawnionymi),*
 - d) wszystkie miejsca w których parkowanie utrudnia komunikację pieszą i ruch pojazdów.*
- 4. Użytkownik pojazdu pozostawionego na drodze przeciwpożarowej lub ewakuacyjnej będzie obciążony kosztami odholowania pojazdu.*

5. Właściciel pojazdu, pozostawionego bez tablic rejestracyjnych lub pojazdu, którego stan wskazuje na to, że nie jest używany, który pomimo wezwania, nie usunie go zostanie obciążony kosztami jego parkowania w wysokości 3 krotności stawki najmu obowiązującej dla miejsc parkingowych będących przedmiotem najmu. Zarząd ma prawo odstąpić od naliczenia tej opłaty w przypadku gdy:
 - a) pojazd zostanie usunięty w terminie 30 dni od wezwania do zapłaty naliczonej kwoty,
 - b) właściciel pojazdu, w złożonym wniosku wykaże, że usunięcie pojazdu nie było możliwe z innych ważnych powodów występujących po jego stronie.
6. W sytuacji, gdy pojazd pozostawiony na drodze przeciwpożarowej uniemożliwia lub utrudnia dojazd do nieruchomości, użytkownik pojazdu zostanie obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.
7. Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w garażach wolnostojących, garażach i miejscach postojowych w budynkach wielorodzinnych oraz miejscach parkingowych mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.
8. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego zobowiązany jest udostępnić go służbom Spółdzielni, celem oceny stanu technicznego pomieszczenia, przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji lub usunięcia awarii.
9. Użytkownicy garaży, miejsc postojowych i parkingowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa o ruchu drogowym oraz stosowania się do organizacji ruchu drogowego ustalonego na terenie Spółdzielni, zarówno w trakcie postoju jak i ruchu pojazdów.
10. Pojazdy parkujące w miejscach do tego nie przeznaczonych, utrudniających korzystanie z garażu albo miejsca postojowego innemu użytkownikowi bądź też utrudniające płynność ruchu drogowego albo komunikacji pieszej, będą usuwane na koszt użytkownika poza teren Spółdzielni lub wielostanowiskowych garaży, przez uprawnione do tego służby.

II. ZASADY UŻYTKOWANIA

A. Garaże wolnostojące i garaże w budynkach wielorodzinnych:

§ 3.

1. Użytkownicy garaży są zobowiązani:
 - a) dbać o należyty stan techniczny i sanitarny garaży,
 - b) ponosić koszty ich eksploatacji i utrzymania pomieszczenie,

- c) konserwować je oraz dokonywać napraw wewnątrz pomieszczenia, wewnętrznej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej,
- d) przestrzegać przepisów bhp i p.poż.
- e) zgłaszać awarie mające wpływa na bezpieczeństwo użytkownika.

2. Do obowiązków Spółdzielni w garażach należy:

- b) remont lub wymiana instalacji elektrycznej zewnętrznej,
- c) remont lub wymiana instalacji wodociągowej zewnętrznej,
- d) remont lub wymiana instalacji kanalizacyjnej,
- e) remont lub wymiana pokrycia dachowego, rynien i elewacji,
- f) remont i naprawa drzwi garażowych,
- g) usuwanie zagrożeń budowlanych,
- h) okresowy przegląd stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika kosztami naprawy lub remontu garażu jeżeli konieczność przeprowadzenia remontu została spowodowana winą użytkownika.

B. Miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w budynkach wielorodzinnych.

§ 4.

1. W garażach wielostanowiskowych położonych w budynkach wielorodzinnych właściciele pojazdów mogą parkować pojazdy wyłącznie na miejscach postojowych, do których posiadają tytuł prawny.
2. Na miejscach postojowych w wielostanowiskowych garażach mogą być parkowane pojazdy będące własnością osoby posiadającej prawo do tego miejsca postojowego lub innej osoby upoważnionej.
3. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach dojazdowych do miejsc postojowych, które stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne w przypadku zagrożenia.
4. W wielostanowiskowych garażach w budynkach wielorodzinnych obowiązuje zakaz parkowania pojazdów wyposażonych w instalację LPG.
5. W wielostanowiskowych garażach w budynkach wielorodzinnych nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
6. W wielostanowiskowym garażu zabrania się:
 - b) palenia wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia,
 - c) uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych,
 - d) mycia samochodów oraz wymiany oleju,
 - e) dokonywania jakichkolwiek zmian dotyczących ich oznakowania (np.: malowanie numerów porządkowych itp.).

7. Do obowiązków użytkowników miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych należy:
 - a) ponoszenie kosztów ich eksploatacji i utrzymania,
 - b) dbałość o porządek i czystość miejsca postojowego,
 - c) przestrzeganie przepisów bhp i p.poż.,
 - d) pokrywanie szkód związanych z dewastacją i niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego,
 - e) dbałość o czystość, zapobieganie wyciekom oleju, paliw, kwasów itp. na zajmowanym miejscu postojowym.
8. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w budynkach wielorodzinnych należy:
 - a) dbałość o właściwy stan techniczny pomieszczenia,
 - b) okresowy przegląd stanu technicznego garażu wielostanowiskowego.
9. W przypadku zapewnienia przez Spółdzielnię monitorowania garaży wielostanowiskowych ich użytkownicy pokrywają koszty monitoringu stosownie do liczby miejsc postojowych lub garaży. Uczestniczenie w finansowaniu kosztów monitoringu nie upoważnia użytkownika do żądania od Spółdzielni odszkodowania w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, kradzieży lub włamania do pojazdu parkowanego na terenie objętym monitoringiem.
10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu lub miejsca postojowego. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności za uszkodzenia, zniszczenia, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach lub miejscach postojowych.

C. Miejsca parkingowe położone na terenie Spółdzielni

§ 5.

1. Parkowanie pojazdów może odbywać się jedynie na wyznaczonych do tego celu miejscach parkingowych, w zatokach parkingowych, wzdłuż ulic i ciągów pieszo-jezdnych o ile obowiązujące przepisy i istniejące oznakowanie tego nie zabrania.
2. Na drogach wewnątrzsiedlowych, ciągach pieszo-jezdnych, w okolicy zatok parkingowych obowiązują przepisy prawa o ruchu drogowym, dotyczące strefy zamieszkania.
3. Na miejscach parkingowych zabrania się mycia pojazdów, a także dokonywania napraw pojazdów, za wyjątkiem napraw doraźnych.
4. Koszt utrzymania stanu technicznego nawierzchni i eksploatacji miejsc parkingowych obciąża:
 - a) na terenie będącym częścią wspólną nieruchomości – koszty tej nieruchomości,
 - b) na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni – koszty mienia Spółdzielni.

§ 6

1. Wynajęciu podlegają wyłącznie miejsca parkingowe, które do dnia 30.11.2011 roku zostały w tym celu utworzone przez Spółdzielnię, lub przez członków Spółdzielni za jej zgodą.
2. Umowa najmu miejsca parkingowego może zostać zawarta z członkiem Spółdzielni, lub osobą nie będącą członkiem, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w zasobach Spółdzielni. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokalu.
3. W przypadku, gdy z wygaśnięciem poprzedniej umowy najmu wiązała się konieczność zwrotu poniesionych nakładów na urządzenie miejsca parkingowego, nowy najemca zobowiązany jest do wniesienia ich równowartości. Wpłata nastąpić winna przed podpisaniem umowy najmu.
4. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego od ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym zostało złożone. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu w szczególności, gdy najemca zalega z czynszem za wynajmowane miejsce parkingowe lub z opłatami za lokal mieszkalny.
5. Umowa najmu może zostać rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zbycia przez najemcę lokalu mieszkalnego. Nowy właściciel lokalu posiada pierwszeństwo na zawarcie umowy najmu miejsca parkingowego zajmowanego przez poprzedniego właściciela lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest przekazać miejsce parkingowe do dyspozycji Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Najemcy, który poniósł koszty urządzenia miejsca parkingowego zwracane są poniesione nakłady pomniejszone o amortyzację wynoszącą 3% w stosunku rocznym, wyliczoną za cały okres obowiązywania umowy. Minimalna kwota zwrotu poniesionych nakładów nie może być niższa niż 50% kosztów wniesionych przez najemcę.
7. Na pisemny wniosek dotychczasowego najemcy miejsca parkingowego możliwa jest cesja tego prawa na rzecz nowej osoby. Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na cesję o ile osoba, na którą cedowane jest prawo najmu spełnia wymogi określone w ust. 2. Nowy najemca przejmuje na siebie wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, w szczególności prawo do uzyskania zwrotu nakładów poniesionych na urządzenie miejsca parkingowego.
8. Przekazane do dyspozycji Spółdzielni miejsce parkingowe podlega ponownemu wynajęciu z zastrzeżeniem ust. 9. O możliwości zawarcia umowy najmu Zarząd Spółdzielni zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych budynków znajdujących się w jego sąsiedztwie. Ogłoszenie zawiera informacje o:
 - lokalizacji i numerze miejsca parkingowego,
 - osobach uprawnionych do składania ofert gotowości zawarcia umowy najmu,
 - miejscu i terminie składania ofert,

- konieczności pokrycia kosztów urządzenia miejsca parkingowego w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w ust. 3,
- informację o osobie, która uzyska pierwszeństwo (kolejność wpływu podania).

Pisemną ofertę gotowości zawarcia umowy najmu składa się na dziennik podawczy w siedzibie Spółdzielni, w terminie wskazanym w ogłoszeniu. O wyborze osoby, z którą zawarta będzie umowa najmu decyduje kolejność wpływu ofert.

9. W sytuacji wygaśnięcia umowy i braku osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu miejsce parkingowe staje się miejscem ogólnodostępnym, a jego ponowne wynajęcie nie jest możliwe.

III. ZASADY ODPLATNOŚCI ZA KORZYSTANIE Z GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 7.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność garażu, ułamkowy udział we współwłasności miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do nich wnoszą opłaty w wysokości zapewniającej pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich prawa, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, koszty o których mowa w § 4 ust. 9 (monitoring) oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Korzystanie z miejsc parkingowych jest odpłatne w przypadkach zawartych umów najmu, natomiast miejsca parkingowe ogólnodostępne dla wszystkich osób, o których mowa w § 1 ust. 3 są nieodpłatne.

§ 8.

1. Wysokość opłat z tytułu odpłatnego użytkowania garaży wolnostojących, garaży i miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych, na wyłączność określa Rada Nadzorcza.
2. Wysokość stawki netto najmu miejsca parkingowego ustala Rada Nadzorcza.
3. Naliczanie opłat przez Spółdzielnię następuje:
 - a) na m² powierzchni – w odniesieniu do garaży wolnostojących, garaży w budynkach oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - b) na jedno miejsce – w odniesieniu do miejsc parkingowych w najmie.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9.

1. Użytkownicy miejsc parkingowych, garaży wolnostojących, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach w budynkach wielorodzinnych są zobowiązani do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

2. Osoby nie przestrzegające postanowień określonych w ust. 1, podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących (ustawa o ruchu drogowym, kodeks wykroczeń, kodeks karny).

§ 10.

Tracą moc: Regulamin ustanawiania spółdzielczego prawa do garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i ich użytkowania oraz miejsc postojowych urządzonych we własnym zakresie lub wskazanych przez Spółdzielnię i urządzanych przez Spółdzielnię na koszt użytkowników uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2006 roku uchwałą nr 7/VII/06; Regulamin korzystania z garaży i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2011 r. uchwałą nr 27/IX/2011.

§ 11.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w dniu 23 lutego 2016 roku – uchwałą nr 6/XI/2016 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

(Lesława Krynicka)

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

(Krzysztof Głośny)