

Regulamin przydziału i używania miejsc postojowych Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OPTYK” w Warszawie ul. Grochowska 54

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Miejscami przystosowanymi do parkowania pojazdów osobowych (samochodów osobowych, w tym z kratką oznaczającą samochód ciężarowy o masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony, motocykli, motorowerów, rowerów, przyczep innych niż campingowych, wózków inwalidzkich itp.) położonymi na terenach należących do Spółdzielni lub będących w zarządaniu Spółdzielni są:
 - a) **Miejsca postojowe na wynajem** znajdujące się w zasobach Spółdzielni przeznaczone do wynajmu Członkom wyłonionym w trybie konkursu ofert,
 - b) **Indywidualne miejsca postojowe** związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni i przypisane do tego lokalu, jako prawo wyłącznego korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz przeznaczone do wyłącznego korzystania przez uprawnionego Członka,
 - c) **Parkingi otwarte** stanowiące ogólnodostępne miejsca postojowe.

§ 2

1. Z **miejsc postojowych na wynajem** mogą korzystać zamieszkujący Członkowie Spółdzielni na zasadach niniejszego Regulaminu.
2. Z **indywidualnych miejsc postojowych** mogą korzystać Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, do którego miejsce zostało przypisane oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
3. Z **parkingów otwartych** mogą korzystać Członkowie, mieszkańcy i użytkownicy lokali Spółdzielni oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, współużytkujące lokale, klienci i osoby odwiedzające, na zasadach niniejszego Regulaminu.
4. Członek czasowo nie korzystający z indywidualnego miejsca postojowego może wskazać innego Członka Spółdzielni, zamieszkującego na tej samej nieruchomości, któremu Zarząd Spółdzielni przydzieli to konkretne indywidualne miejsce postojowe do czasowego wykorzystywania. Zarząd spisuje stosowną trójstronną umowę, w której określa zasady korzystania oraz opłaty. Członek zastępczy opłaca takie same koszty jak Członek – właściciel lokalu, do którego indywidualne miejsce parkingowe jest przypisane.

§ 3

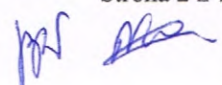
1. Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne na miejscach postojowych mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.
2. Użytkownik miejsca postojowego zobowiązany jest udostępnić go pracownikom Spółdzielni, celem:
 - a) oceny stanu technicznego,

- b) przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji lub usunięcia awarii.
3. Użytkownicy miejsc postojowych 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.
 4. Pojazdy parkujące w miejscach do tego nie przeznaczonych, utrudniające korzystanie z miejsca postojowego innemu użytkownikowi bądź też utrudniające płynność ruchu drogowego albo komunikacji pieszej, będą usuwane na koszt użytkownika poza teren Spółdzielni przez uprawnione do tego służby.
 5. Niewykorzystane tereny, stanowiące mienie Spółdzielni mogą być zabudowane jako parkingi przeznaczone do wykorzystania przez Członków Spółdzielni.
 6. Budowa, organizacja i utrzymanie **miejsc postojowych na wynajem** na terenach stanowiących mienie Spółdzielni jest finansowane ze środków Spółdzielni.
 7. Budowa **indywidualnych miejsc postojowych**, przypisanych do lokalu mieszkalnego, wynikająca z przepisów budowlanych, finansowana jest ze środków budujących Członków i związana jest z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się terenach stanowiących mienie wspólne danej nieruchomości.
 8. Wysokość wkładu budowlanego za indywidualne miejsce postojowe przypisane do lokalu mieszkalnego, wybudowane z mocy z przepisów budowlanych wraz z lokalem mieszkalnym, określa Uchwałą Rada Nadzorcza na podstawie Regulaminu Rozliczania Kosztów Inwestycji oraz Ustalania Kosztów Budowy Lokali i Miejsc Parkingowych.
 9. W przypadku rezygnacji Członka z indywidualnego miejsca parkingowego przypisanego do lokalu Zarząd określi cenę wywoławczą jako całkowity koszt wybudowania i przygotowania miejsca postojowego i przeprowadzi konkurs ofert na jego przydział zgodnie z § 4.
 10. Budowa, organizacja i utrzymanie **parkingów otwartych** na terenach stanowiących mienie Spółdzielni jest finansowane ze środków Spółdzielni.
 11. Zarząd Spółdzielni może na miejscach parkingowych na parkingach otwartych założyć blokady i przeprowadzić konkurs ofert na ich wynajem zgodnie z § 4 i za odpłatnością określoną w § 9 niniejszego regulaminu.

II. Zasady przydziału miejsc postojowych na wynajem i indywidualnych miejsc postojowych

§ 4

1. Miejsca postojowe przeznaczone na wynajem przydzielane są Członkom w drodze konkursu ofert, który organizuje Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą.
2. Prawo do użytkowania miejsca postojowego na wynajem otrzymuje Członek Spółdzielni, który zaoferował w konkursie ofert najwyższą kwotę opłaty miesięcznej za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego.
3. Członek może otrzymać przydział miejsca postojowego, jeżeli on sam lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące na danej nieruchomości Spółdzielni są właścicielami pojazdu mechanicznego (samochodu) i legitymują się ważnym dowodem rejestracyjnym oraz nie posiadają prawa do innego miejsca postojowego lub garażu na terenie Spółdzielni lub innego terenu będącego w zarządaniu Spółdzielni.
4. O przydział miejsca postojowego mogą ubiegać się Członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek.



5. Zarząd Spółdzielni poinformuje Członków o typie oraz ilości miejsc na poszczególnych nieruchomościach oraz wskaże ich lokalizację i powierzchnię. W przypadku indywidualnego miejsca parkingowego Zarząd poda również informację o jego cenie wywoławczej zgodnie z § 3 ust 9. Informacje zostaną przekazana poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w danej nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o miejsce parkingowe na wynajem lub indywidualne miejsce parkingowe składają podania w ciągu 4 tygodni od ukazania się ogłoszeń na klatkach.
7. W przypadku braku podań Członków z danej nieruchomości, będą wywieszane ogłoszenia na innych nieruchomościach Spółdzielni.
8. Jeżeli z danej nieruchomości wpłynie więcej podań niż miejsc przeprowadzony będzie konkurs ofert.
9. Do konkursu ofert mogą przystąpić jedynie osoby będące Członkami Spółdzielni i nie posiadające zaległości w opłatach eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni.
10. Członek Spółdzielni posiadający własny garaż, miejsce postojowe lub własnościowe prawo do garażu, nie może brać udziału w konkursie ofert.
11. Lista Członków zakwalifikowanych do konkursu ofert zostanie wywieszona w Biurze Spółdzielni 6 tygodni po ukazaniu się ogłoszenia o typie oraz ilości miejsc na poszczególnych nieruchomościach.
12. Zawiadomienie o terminie otwarcia ofert doręcza się członkowi biorącemu udział w konkursie ofert za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym za pokwitowaniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie podjęcia listu przez Członka lub zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
13. Zarząd ogłosi również termin otwarcia ofert w konkursie poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych.
14. Kwalifikację podań, otwarcie ofert konkursowych oraz inne czynności związane z konkursem przeprowadza Komisja Konkursowa w składzie:
 - a) minimum jeden przedstawiciel Zarządu,
 - b) minimum jeden członek Rady Nadzorczej,
 - c) może uczestniczyć jeden przedstawiciel nieruchomości.
15. Członkowie Komisji Konkursowej nie mogą brać udziału w konkursie ofert i ubiegać się o miejsca parkingowe.
16. Warunek ten dotyczy wszystkich członków Komisji Konkursowej. Komisja Konkursowa liczy minimum 3 osoby i podejmuje decyzje kolegium. Z ustaleń Komisji sporządzane są protokoły i podpisywane przez wszystkich Członków Komisji.
17. Komisja Konkursowa przeprowadza otwarcie ofert konkursowych w pomieszczeniu wskazanym przez Zarząd lub w Biurze Spółdzielni. W otwarciu ofert mogą uczestniczyć Członkowie, którzy złożyli podania osobiście lub w osobie ustanowionego pisemnie pełnomocnika.
18. Komisja Konkursowa dokonuje analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich.
19. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja konkursowa, jako jedyne kryterium, bierze pod uwagę zaoferowaną cenę.
20. Z osobami, które uzyskały prawo do użytkowania miejsca postojowego na wynajem Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni od ogłoszenia wyników konkursu ofert zawiera umowę najmu zawierającą uregulowania określające:

- a) czas trwania umowy,
 - b) wysokość czynszu najmu - najwyższą kwotę określoną w konkursie ofert + podatek VAT,
 - c) prawa i obowiązki użytkowników miejsc postojowych,
 - d) warunki i skutki rozwiązania umowy,
 - e) sankcje będące wynikiem zalegania z należnymi opłatami.
21. Osobom, które uzyskały prawo do użytkowania indywidualnego miejsca postojowego Zarząd Spółdzielni w ciągu 30 dni wystawia Fakturę VAT określającą wysokość wkładu budowlanego netto - najwyższą kwotę określoną w konkursie ofert + podatek VAT.
 22. Wkład budowlany za indywidualne miejsce parkingowe należy wnieść na konto Spółdzielni podane na FV w ciągu 14 dni od jej otrzymania.
 23. Brak wpłaty w podanym terminie jest równoznaczne z rezygnacją z indywidualnego miejsca postojowego.
 24. W przypadku rezygnacji z miejsca postojowego na wynajem lub indywidualnego miejsca postojowego osób, które wygrały konkurs ofert na wniosek Zarządu Komisja Konkursowa w ciągu miesiąca dokona wyboru kolejnej najwyższej oferty z przeprowadzonego konkursu.
 25. Osobom zamieszkałym, ale niebędącym Członkami Spółdzielni, miejsce postojowe może być udostępnione na zasadzie umowy najmu tylko w sytuacji niewykorzystania wszystkich miejsc przez Członków Spółdzielni.

III. Zasady korzystania z miejsc postojowych

§ 5

1. Miejsca parkingowe są NIESTRZEŻONE.
2. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „OPTYK” nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia lub kradzieże pojazdów znajdujących się na jej terenie.
3. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do pilnowania pojazdów, nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu powstałe na jej terenie z winy innych użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej, nie ponosi także odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w pojazdach lub stanowiących ich wyposażenie.

§ 6

1. Prawo do korzystania z miejsc postojowych na terenie parkingu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OPTYK” mają samochody z identyfikatorem wydanym przez Spółdzielnię, a parkowanie dozwolone jest tylko na numerowanym miejscu, zgodnie z wpisem na identyfikatorze.
2. Identyfikatory parkingowe wydawane są odpłatnie przez Zarząd Spółdzielni Członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokalu i zamieszkujący w tym lokalu, z którymi Zarząd zawarł Umowę lub podpisał akt notarialny na korzystanie z miejsca postojowego.
3. Członek Spółdzielni, uprawniony do korzystania z miejsca parkingowego zobowiązany jest zgłosić się po identyfikator w ciągu 14 dni od otrzymania pisma ze Spółdzielni. Niezgłoszenie się po identyfikator w w/w terminie, jest równoznaczne z rezygnacją z miejsca postojowego.
4. Identyfikator należy umieścić za szybą pojazdu, w miejscu widocznym z zewnątrz.
5. Identyfikator jest ważny na czas trwania umowy.
6. Przy rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu identyfikator należy zwrócić Zarządowi.

7. Rezygnację z korzystania z miejsca parkingowego należy zgłosić Zarządowi na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca. Za niewykorzystany okres parkowania nie zwraca się opłat.

§ 7

1. Po wjechaniu na obszar miejsc postojowych należy zaparkować pojazd stosując się do wydzielonych pól parkowania.
2. Pojazd należy pozostawić zamknięty z włączonymi urządzeniami alarmowymi.
3. Na obszarze miejsc postojowych zabronione jest:
 - a) palenie tytoniu,
 - b) spożywanie alkoholu,
 - c) przebywanie osób postronnych, o ile nie jest to związane z wyjściem po zaparkowaniu pojazdu lub dojściem do zaparkowanego pojazdu celem opuszczenia miejsca postojowego,
 - d) zaśmiecanie,
 - e) niszczenie urządzeń,
 - f) naprawianie pojazdów,
 - g) mycie i odkurzanie pojazdów,
 - h) tankowanie pojazdów,
 - i) używanie otwartego ognia,
 - j) parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami powodującymi wycieki,
 - k) wymiana lub uzupełnianie płynów w pojazdach – cieczy chłodzącej, oleju itp. (z wyjątkiem płynu do spryskiwaczy),
 - l) magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie,
 - m) działanie niezgodne z przepisami BHP i PPOŻ,
 - n) zachowanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub zakłócające korzystanie z miejsc postojowych
4. Strefami objętymi całkowitym zakazem postoju i parkowania, są:
 - a) luki jezdni.
 - b) wyznaczone przejścia dla pieszych.
 - c) miejsca oznaczone znakami pionowymi i poziomymi (poza pojazdami uprawnionymi).
 - d) miejsca, w których parkowanie utrudnia komunikację pieszą,
 - e) drogi pożarowe i place manewrowe dla Straży Pożarnej.
5. Na drogach wewnątrzsiedlowych, ciągach pieszo-jezdnych, w okolicy zatok parkingowych, obowiązują przepisy prawa o ruchu drogowym, dotyczące strefy zamieszkania, a mianowicie:
 - a) pieszy nie musi korzystać z chodnika lub drogi dla pieszych, ale może poruszać się po całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdami,
 - b) wyjazd ze strefy zamieszkania na drogę jest traktowany jako włączanie się do ruchu, stąd zobowiązany jest ustąpić pierwszeństwa innemu uczestnikowi ruchu,
 - c) dopuszczalna prędkość pojazdu w strefie zamieszkania wynosi 20 km/h,
 - d) zabroniony jest postój pojazdów w innych miejscach niż wyznaczone do tego celu.

6. Parkowanie pojazdów może odbywać się wyłącznie na wyznaczonych do tego celu miejscach postojowych, w zatokach parkingowych, wzdłuż ulic i ciągów pieszo jezdnych, o ile oznakowanie tych miejsc nie zabrania parkowania.
7. W zatokach parkingowych ogólnodostępnych wyznaczone są miejsca oznaczone znakami poziomymi (koperta) i pionowymi – przeznaczone do postoju dla osób niepełnosprawnych.
8. Poza miejscami określonymi w ust.7 pozostałe nie zablokowane miejsca postojowe w zatokach parkingowych są miejscami ogólnodostępnymi dla wszystkich mieszkańców Spółdzielni i osób odwiedzających.
9. Użytkownik pojazdu pozostawionego na drodze pożarowej (w tym placu manewrowym) lub ewakuacyjnej będzie obciążony kosztami odholowania tego pojazdu.
10. W sytuacji, gdy pojazd pozostawiony na drodze pożarowej uniemożliwia lub utrudnia dojazd do nieruchomości, użytkownik pojazdu zostanie obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.

§ 8

1. Koszt utrzymania stanu technicznego nawierzchni, eksploatacji i zabezpieczenia miejsc postojowych obciąża koszty danej nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni instaluje zakupione blokady na koszt danej nieruchomości, na miejscach postojowych przeznaczonych na wynajem.
3. Na indywidualnych miejscach postojowych blokady nabywają na własny koszt uprawnieni do wyłącznego korzystania Członkowie oraz instalują blokady we własnym zakresie lub zlecają Zarządowi zakup i /lub odpłatną jej instalację.
4. Zarząd Spółdzielni wyznacza na każde 10 miejsc postojowych, jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych. Zasady tworzenia miejsc dla osób niepełnosprawnych określają odrębne przepisy.

IV. Zasady odpłatności za korzystanie z miejsc postojowych.

§ 9

1. Korzystanie z indywidualnych miejsc postojowych oraz miejsc postojowych na wynajem jest odpłatne.
2. Na opłaty z tytułu eksploatacji za korzystanie z indywidualnych miejsc postojowych składają się:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania w częściach przypadających na miejsca parkingowe,
 - b) należne podatki i opłaty,
 - c) inne opłaty obciążające Spółdzielnię i stanowiące koszty wyłącznie przypisane danym miejscom parkingowym.
3. Rozliczanie kosztów i naliczanie opłat eksploatacyjnych przez Zarząd Spółdzielni następuje za 1 m² powierzchni miejsca postojowego.
4. Zmiany stawek opłat za indywidualne miejsca parkingowe dokonuje się na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
5. O zmianach stawek opłat eksploatacyjnych właściciele zawiadamiani w terminach określonych w Statucie SBM „OPTYK”.
6. Zmiana stawek opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. Właściciele indywidualnych miejsc parkingowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem miejsc parkingowych.
8. Opłaty wnoszone z tytułu korzystania z miejsc postojowych na wynajem stanowią: wpływy nieruchomości w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach danej nieruchomości.
9. Opłaty za indywidualne miejsca parkingowe oraz miejsca postojowe na wynajem wnoszone są miesięcznie do dnia 20-tego za miesiąc bieżący i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT wg obowiązującej stawki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego regulaminu wynosi 23%.
10. W przypadku wystąpienia zaległości z tytułu najmu miejsca parkingowego na rzecz Spółdzielni za okres powyżej 2 miesięcy, jak również opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny lub użytkowy, Zarząd rozwiązuje umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.
11. Za długotrwałe i notoryczne parkowanie pojazdów na miejscach ogólnodostępnych przez osoby posiadające miejsce postojowe na wynajem, indywidualne miejsce postojowe lub garaż Spółdzielnia może naliczyć dodatkową opłatę parkingową.

V. Postanowienia końcowe.

§ 10

1. Członkowie, użytkownicy miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Osoby nieprzestrzegające postanowień określonych w ust. 1, podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrz spółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących (ustawa Prawo o ruchu drogowym, Kodeks wykroczeń, Kodeks karny).

Regulamin przyjęty **Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 / 2012 z dnia 16 kwietnia 2012 r.**,
zmieniony **Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2014 z dnia 13 stycznia 2014 r.**

SEKRETARZ R.N.

.....
Niedziela M.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
[Signature]