

*Wyciąg z Uchwały nr 4 / 8 /2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Podzamcze” w Wałbrzychu z dnia 16.04. 2019 r.*

**Uchwała nr 4 / 8 /2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze”
w Wałbrzychu
z dnia 16 kwietnia 2019r.**

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu określającego zasady wdzierżawiania, udostępniania i korzystania z miejsc parkingowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.

Na podstawie §31 ust.1 pkt 28 w związku z § 3 ust.4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu z 2018r. - na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu

p o s t a n a w i a :

§1.

Zatwierdzić Regulamin określający zasady wdzierżawiania, udostępniania i korzystania z miejsc parkingowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem **01.05.2019r.** i z tym dniem tracą moc dotychczasowe unormowania w tej sprawie.

Na oryginale właściwe podpisy

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY WYDZIERŻAWIANIA, UDOSTĘPNIANIA I KORZYSTANIA Z MIEJSC PARKINGOWYCH

w S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu

Rozdział I - Słowniczek pojęć

1. **Wydzielone miejsca parkingowe** – jest to wydzielone liniami poziomymi (lub kolorową kostką) miejsce przeznaczone do odpłatnego lub nieodpłatnego parkowania określonych pojazdów.
2. **Odpłatne miejsca parkingowe** – wydzielone miejsca parkingowe wyposażone w indywidualne urządzenia blokujące, które uniemożliwiają korzystanie z miejsca parkingowego osobom nieuprawnionym lub miejsce położone na terenie przeznaczonym na odpłatne miejsca parkingowe.
3. **Miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych** - wydzielone miejsca parkingowe, które są dodatkowo oznaczone znakiem poziomym (namalowaną kopertą) i określonym przepisami znakiem pionowym.
4. **Teren przeznaczony na odpłatne miejsca parkingowe (parking)** – teren ogrodzony lub teren wyznaczony elementami małej architektury, które uniemożliwiają wjechanie pojazdu na parking poza wyznaczonym wjazdem. W przypadku braku indywidualnych urządzeń blokujących poszczególne miejsca parkingowe, wjazd na parking może być wyposażony w zbiorowe systemy parkingowe, które umożliwiają odpłatne korzystanie z terenu parkingu wyłącznie osobom i podmiotom uprawnionym.
5. **Indywidualne systemy blokujące (blokady pojedynczych miejsc parkingowych)** – urządzenia zabudowane na danym miejscu parkingowym.
6. **Zbiorowe systemy parkingowe** – dostępne na rynku systemy umożliwiające kontrolowane korzystanie z terenu przeznaczonego na odpłatne miejsca parkingowe wyłącznie osobom i podmiotom uprawnionym.
7. **Osoba i podmiot uprawniony** - osoba lub podmiot prawny, która posiada aktualną umowę dzierżawy miejsca parkingowego.
8. **Osoba niepełnosprawna** – osoba o udokumentowanym inwalidztwie ze stwierdzeniem upośledzenia narządu ruchu, uprawniona do korzystania z miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych na podstawie obowiązujących przepisów.
9. **Określony pojazd** - samochód osobowy lub i inny pojazd – jeśli zapis niniejszego regulaminu tak stanowi.
10. **Zapewnienie wydzielonego miejsca parkingowego** - przypisanie miejsca parkingowego do danej, konkretnej osoby lub podmiotu na podstawie zawartej umowy dzierżawy .
11. **Nieodpłatne miejsca parkingowe** : ogólnodostępne miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, wyznaczone lub nie wyznaczone liniami poziomymi lub kolorową kostką.

Rozdział II – Tworzenie odpłatnych miejsc parkingowych

§1

1. Zarząd Spółdzielni może wdzierżawiać miejsca parkingowe wydzielone na terenach będących we władaniu Spółdzielni, w tym na :
 - a) niezagospodarowanych obecnie terenach inwestycyjnych i innych terenach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, na których będą utworzone miejsca parkingowe,
 - b) ogólnodostępnych parkingach i zatokach parkingowych znajdujących się w granicach nieruchomości budynkowych,
 - c) ogólnodostępnych parkingach i zatokach parkingowych znajdujących się w granicach nieruchomości pawilonów handlowo-usługowych A-1, B-1 i SPS – 1300,
 - d) ogólnodostępnych parkingach i zatokach parkingowych, które nie znajdują się w granicach nieruchomości budynkowych i pawilonów A-1, B-1 i SPS – 1300,
 - e) na terenie bazy Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni decyduje o ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do wdzierżawienia, które zostały wydzielone na terenach określonych w §1 ust.1.

Rozdział III – Zasady wdzierżawiania miejsc parkingowych

§2

1. Zarząd Spółdzielni może zawierać umowy dzierżawy odpłatnych miejsc parkingowych z osobami fizycznymi lub prawnymi, będącymi lub niebędącymi członkami Spółdzielni.
2. Wdzierżawianie miejsca parkingowego odbywa się na wniosek zainteresowanego w **trybie bezprzetargowym**.

§3

1. Zarząd Spółdzielni może wdzierżawiać miejsca parkingowe :
 - 1.1. W celu zapewnienia miejsca parkingowego :
 - a) zainteresowanym osobom fizycznym, które zamieszkują w zasobach Spółdzielni,
 - b) zainteresowanym osobom fizycznym, które nie zamieszkują w zasobach Spółdzielni.
 - 1.2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania prowadzonej działalności gospodarczej :
 - a) podmiotom i osobom prowadzącym działalność gospodarczą w obiektach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni (w wynajmowanych lokalach użytkowych lub lokalach ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego),
 - b) podmiotom i osobom, które prowadzą działalność gospodarczą w obiektach handlowo-usługowych wybudowanych na gruncie dzierżawionym od Spółdzielni,
 - c) podmiotom i osobom, które prowadzą działalność gospodarczą w obiektach posadowionych na gruntach nie wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni wdzierżawia miejsca parkingowe wyłącznie osobom fizycznym lub prawnym, które nie są zadłużone wobec Spółdzielni z żadnego z tytułów.
3. W zależności od położenia terenu, na którym zostały wydzielone miejsca parkingowe, Zarząd Spółdzielni, przy wyrażaniu zgody na wdzierżawienie wydzielonego miejsca parkingowego, kieruje się niżej wymienionymi kryteriami w następującej kolejności :
 - a) w przypadku miejsc parkingowych wydzielonych na terenach znajdujących się w **granicach nieruchomości budynkowych** (opisanych w §1 ust.1 pkt. b)):

- 1) członkostwo spółdzielni – pierwszeństwo wydzierżawienia wydzielonego miejsca parkingowego mają członkowie spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości budynkowej, w granicach które zostały wydzielone miejsca parkingowe,
 - 2) zamieszkiwanie w danej nieruchomości – w przypadku niewydzierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc parkingowych przez członków zamieszkujących daną nieruchomość budynkową, w granicach której zostały wydzielone miejsca parkingowe, w dalszej kolejności miejsca parkingowe będą wydzierżawiane pozostałym mieszkańcom danej nieruchomości,
 - 3) w przypadku niewydzierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc parkingowych członkom Spółdzielni zamieszkałym w danej nieruchomości lub pozostałym mieszkańcom danej nieruchomości wolne wydzielone miejsca parkingowe będą wydzierżawiane w kolejności kryteriów, jak dla miejsc parkingowych wydzielonych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, opisanych w §3 ust.3 pkt. b).
- b) w przypadku miejsc parkingowych wydzielonych na terenach **stanowiących mienie spółdzielni** (opisanych w **§1 ust.1 pkt. a), c), d) i e)**):
- 1) członkostwo spółdzielni – pierwszeństwo wydzierżawienia wydzielonego miejsca parkingowego mają członkowie spółdzielni,
 - 2) zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni – w przypadku niewydzierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc parkingowych przez członków Spółdzielni, w dalszej kolejności wolne, wydzielone miejsca parkingowe będą wydzierżawiane pozostałym mieszkańcom zasobów Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie działalności gospodarczej w zasobach Spółdzielni – w przypadku niewydzierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc parkingowych osobom mieszkającym w zasobach Spółdzielni (członkom i nieczłonkom), w dalszej kolejności wolne wydzielone miejsca parkingowe będą wydzierżawiane osobom (podmiotom) prowadzącym działalność gospodarczą w zasobach Spółdzielni,
 - 4) pozostałe osoby, które nie zamieszkują w zasobach Spółdzielni i pozostałe osoby (podmioty), które nie prowadzą działalności gospodarczej w zasobach Spółdzielni – w tych przypadkach wydzielone miejsca parkingowe będą wydzierżawiane, gdy osoby (podmioty) określone w §3 ust.3 pkt.1-3 nie wydzierżawią wszystkich przeznaczonych do odpłatnego parkowania miejsc parkingowych.
4. Powyższe kryteria należy stosować przy zachowaniu nadrzędnej zasady, że na jeden lokal mieszkalny (użytkowy) przypada jedno miejsce parkingowe, jeśli miejsca parkingowe zostały wydzielone do wydzierżawienia na terenie wchodzącym w skład nieruchomości budynkowej. Kolejne miejsca parkingowe mogą zostać wydzierżawione osobom (osobie) z danego mieszkania lub osobie (podmiotowi) z danego lokalu użytkowego, jeśli będą wolne miejsca parkingowe z zaznaczeniem, że spółdzielnia może wypowiedzieć umowę dzierżawy kolejnego miejsca parkingowego w przypadku wpłynięcia wniosku osoby (lub podmiotu), która nie ma wydzierżawionego miejsca parkingowego, a posiada lokal użytkowy, lub zamieszkuje w tej nieruchomości, i która spełnia kryteria ujęte w §3 ust.3.
 5. Służby Spółdzielni informują o możliwości wydzierżawienia wydzielonego miejsca parkingowego poprzez zamieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków lub w inny sposób, ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

§4

1. Osoba fizyczna zainteresowana wydzierżawieniem miejsca parkingowego, jest zobowiązana do złożenia w Spółdzielni podania z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy wydzielonego miejsca parkingowego.

2. Osoba prawna lub prowadząca działalność gospodarczą (zainteresowana zawarciem umowy dzierżawy wydzielonego miejsca parkingowego z uwzględnieniem tej działalności), jest zobowiązana do złożenia w Spółdzielni :
 - a) podania z prośbą o wydzierżawienie wydzielonego miejsca parkingowego,
 - b) dokumentów określających jej status prawny (wypis z KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej albo do CEiDG).

§5

1. Umowa dzierżawy wydzielonego miejsca parkingowego jest zawierana z osobą prawną lub osobą fizyczną na czas nieoznaczony z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. W jednostkowych przypadkach dopuszcza się zawieranie umów na czas oznaczony lub nieoznaczony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym w przypadkach :
 - a) odstępowania lub poddzierżawiania wydzierżawionego miejsca parkingowego osobom trzecim,
 - b) niepłacenia czynszu dzierżawnego przez dzierżawcę przez dwa miesiące,
 - c) niewypełniania pozostałych postanowień umowy dzierżawy,
 - d) w przypadku wystąpienia zadłużenia wobec Spółdzielni z innych tytułów.

§6

Umowa dzierżawy wydzielonego miejsca parkingowego, oprócz zapisów ujętych w §5 ust.1-3, powinna m.in. zawierać :

- 1) obowiązujący czynsz dzierżawny, którego wysokość ustala stosowna uchwała organu Spółdzielni,
- 2) zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z obowiązującą ustawą,
- 3) zapis o corocznej waloryzacji czynszu dzierżawnego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa GUS i opublikowanym w Monitorze Polskim,
- 4) zapis o obowiązku złożenia przez dzierżawcę zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Spółdzielni, powstałych w wyniku zaległości w uiszczaniu czynszu dzierżawnego, poprzez :
 - a) wpłacenie na konto Spółdzielni kwoty stanowiącej finansowe zabezpieczenie umowy, wysokość kwoty określa obowiązująca uchwała organu Spółdzielni,
 - b) zdeponowania weksla in blanco z podpisaną deklaracją wekslową, zgodnie z obowiązującą uchwałą organu Spółdzielni,
- 5) informację o obowiązku uiszczania czynszu dzierżawnego do 20-ego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący,
- 6) informację o naliczaniu odsetek ustawowych w przypadku nieterminowego uiszczania czynszu dzierżawnego,
- 7) informację o zakazie odstępowania lub poddzierżawiania miejsca parkingowego osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym,
- 8) informację o naliczeniu na rzecz Spółdzielni odszkodowania w przypadku korzystania bez tytułu prawnego z wydzielonego miejsca parkingowego – wysokość odszkodowania jest określona w aktualnej uchwale organu Spółdzielni,
- 9) informację, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody i zdarzenia prawne powstałe w związku korzystaniem z wydzierżawionego miejsca parkingowego, w tym :
 - a) pojazdu, wraz z rzeczami pozostawionymi w pojeździe, oraz stanowiących jego wyposażenie, w tym za kradzieże i uszkodzenia związane z utratą karty lub pilota, jeśli miejsce parkingowe zostało wydzielone na terenie objętym zbiorowym systemem parkingowym,

- b) blokady lub słupka blokującego wjazd na miejsce parkingowe wraz z zamykającą te urządzenia kłódką, jeśli miejsce parkingowe zostało wyposażone w indywidualny system blokujący,
- 10) mapkę z zaznaczonym, wydierzawionym miejscem parkingowym, stanowiącym integralną część umowy,
- 11) obowiązki dzierżawcy - w tym m.in. :
- 1) w przypadku, gdy miejsce parkingowe zostało wydzielone przy pomocy indywidualnych systemów blokujących :
 - a) obowiązek sprzątnięcia i odśnieżania przez dzierżawcę dzierżawionego miejsca parkingowego
 - b) obowiązek utrzymywania urządzeń służących do zablokowania wjazdu do miejsca parkingowego w dobrym stanie technicznym (jak np. blokada wjazdowa, słupki blokujący wjazd, tablica informacyjna, itd.),
 - c) obowiązek założenia własnej kłódki zamykającej blokadę wjazdową lub blokujący słupki wjazdowy,
 - d) informację o obowiązku zdemontowania kłódki z urządzenia blokującego miejsce parkingowe w przypadku rozwiązania umowy, oraz ostrzeżenie o wykonaniu tej czynności przez Spółdzielnię (bez prawa zwrotu kosztu kłódki) w przypadku uchylania się z obowiązku protokolarnego zdania miejsca parkingowego,
 - e) obowiązek wpłacenia na konto Spółdzielni kaucji w wysokości kwoty równej kosztowi zakupu i zamontowania urządzenia blokującego wjazd na miejsce parkingowe, wraz z informacją (ostrzeżeniem), że kaucja nie zostanie zwrócona dzierżawcy w przypadku zniszczenia (lub kradzieży) tego urządzenia blokującego,
 - 2) w przypadku, gdy miejsce parkingowe zostało wydzielone wyłącznie liniami poziomymi na terenie przeznaczonym na odpłatne miejsca parkingowe i wjazd na ten teren został wyposażony w automatyczny systemy parkingowy :
 - a) obowiązek sprzątnięcia i odśnieżania przez dzierżawcę dzierżawionego miejsca parkingowego,
 - b) obowiązek dbania o otrzymaną kartę (lub pilot) umożliwiającą otwarcie urządzenia umożliwiającego wjazd na parking,
 - c) zakaz przekazywania osobom trzecim karty lub pilota służących do otwierania urządzenia umożliwiającego wjazd na parking,
 - d) obowiązek wpłacenia na konto Spółdzielni kaucji w wysokości kwoty równej kosztowi zakupu i zakodowania karty lub pilota, służących do otwarcia urządzenia umożliwiającego wjazd na parking, wraz z informacją (ostrzeżeniem), że kaucja nie zostanie zwrócona dzierżawcy w przypadku zniszczenia lub kradzieży karty (lub pilota)
- 12) obowiązki Spółdzielni, w tym m.in. :
- 1) w przypadku, gdy miejsce parkingowe zostało wydzielone przy pomocy urządzeń do blokady pojedynczych miejsc parkingowych :
 - a) odśnieżanie drogi dojazdowej, przy której znajduje się wydzielone miejsce parkingowe (w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zarządcą drogi),
 - b) ponowne malowanie – jeśli zajdzie taka potrzeba linii poziomych – wydzielających miejsce parkingowe,
 - 2) w przypadku, gdy miejsca parkingowe zostały wydzielone wyłącznie liniami poziomymi na terenie przeznaczonym na odpłatne miejsca parkingowe i wjazd na ten teren został wyposażony w automatyczny systemy parkingowy :
 - a) odśnieżanie wewnętrznej drogi dojazdowej do poszczególnych, wydzielonych miejsc parkingowych, oraz drogi dojazdowej do terenu przeznaczonego na odpłatne miejsca parkingowe (w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zarządcą drogi),

- b) ponowne malowanie – jeśli zajdzie taka potrzeba linii poziomych – wydzielających miejsce parkingowe,
- c) utrzymanie w dobrym stanie technicznym automatycznego systemu parkingowego

Rozdział IV – Korzystanie z nieodpłatnych miejsc parkingowych

§7

Zarząd Spółdzielni na ogólnych zasadach, przewidzianych w art.8 Ustawy o drogach publicznych, udostępnia miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Z tych miejsc mogą nieodpłatnie korzystać wszystkie osoby niepełnosprawne. Miejsca te nie są przypisane do konkretnej osoby.

§8

1. Wszyscy korzystający z nieodpłatnych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych są zobowiązani do korzystania z tych miejsc zgodnie z obowiązującymi przepisami i oznakowaniem, m.in. w zakresie :
 - a) prawidłowego ustawienia pojazdu – jeśli miejsca parkingowe są wydzielone liniami poziomymi lub kolorową kostką,
 - b) parkowania w zatokach parkingowych utworzonych w granicach nieruchomości budynków mieszkalnych wyłącznie samochodów osobowych.
1. Zatoki parkingowe lub inne tereny ogólnodostępne przeznaczone na parkowanie samochodów osobowych i znajdujące się w granicach nieruchomości budynków mieszkalnych Spółdzielni może oznakować tablicami informacyjnymi – „Miejsca parkingowe przeznaczone dla Mieszkańców S.M. „Podzamcze” (lub w inny sposób), w celu :
 - a) zapewnienia miejsc parkingowych dla mieszkańców zasobów Spółdzielni,
 - b) uzyskania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni od osób, które korzystają z tych miejsc nieodpłatnie i nie zamieszkują w zasobach Spółdzielni,
 - c) uzyskania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni od osób (podmiotów), prowadzących działalność gospodarczą i korzystających z tych miejsc nieodpłatnie.
2. Zabrania się na nieodpłatnych, ogólnodostępnych miejscach parkingowych :
 - a) parkowania innych pojazdów niż samochody osobowe i jednoślady, w tym przyczep samochodowych i kampingowych, lawet, samochodów dostawczych i ciężarowych,
 - b) parkowania samochodów powypadkowych i uszkodzonych - zajmujących miejsce parkingowe,
 - c) przeprowadzania napraw samochodów związanych z wymianą płynów technicznych,
 - d) mycia samochodów.
3. W jednostkowych przypadkach, na zasadzie umowy dzierżawy miejsca parkingowego, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na :
 - a) parkowanie innych pojazdów niż samochody osobowe,
 - b) parkowanie samochodów powypadkowych i uszkodzonych – w tych przypadkach umowa dzierżawy będzie zawierana na czas oznaczony.
4. W przypadku stwierdzenia braku zastosowania się do zapisów §8 ust.3 Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioski do służb porządkowych o usunięcie pojazdów.

Rozdział V – Postanowienia końcowe

§9

Wydzielone miejsca parkingowe lub tereny przeznaczone na odpłatne miejsca parkingowe będą

tworzone i oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i opracowanym dla zasobów Spółdzielni „Projektem docelowej organizacji ruchu”.

RADCA PRAWNY

mgr Aneta Dłubiecka