

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY
WYDZIERŻAWIANIA, UDOSTĘPNIANIA I KORZYSTANIA
Z MIEJSC POSTOJOWYCH
w S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu**

Rozdział I - Słowniczek pojęć

1. **Wydzielone miejsce postojowe** – jest to wydzielone liniami poziomymi (lub kolorową kostką) miejsce przeznaczone do odpłatnego lub nieodpłatnego parkowania określonych pojazdów.
2. **Odpłatne miejsca postojowe** – wydzielone miejsce postojowe wyposażone w indywidualne urządzenia blokujące, które uniemożliwiają korzystanie z miejsca postojowego osobom nieuprawnionym lub miejsce położone na terenie zamkniętym, przeznaczonym na odpłatne miejsca postojowe.
3. **Miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych** - wydzielone miejsca postojowe, które są dodatkowo oznaczone znakiem poziomym (namalowaną kopertą) i określonym przepisami znakiem pionowym.
4. **Teren przeznaczony na odpłatne miejsca postojowe** – teren ogrodzony lub teren wyznaczony elementami małej architektury, które uniemożliwiają wjechanie pojazdu na teren poza wyznaczonym wjazdem. W przypadku braku indywidualnych urządzeń blokujących poszczególne miejsca postojowe, wjazd na teren może być wyposażony w zbiorowe systemy, które umożliwiają odpłatne korzystanie z terenu wyłącznie osobom i podmiotom uprawnionym.
5. **Indywidualne systemy blokujące** (blokady pojedynczych miejsc postojowych) – urządzenia zabudowane na danym miejscu postojowym.
6. **Zbiorowe systemy blokujące** – dostępne na rynku systemy umożliwiające kontrolowane korzystanie z terenu przeznaczonego na odpłatne miejsca postojowe wyłącznie osobom i podmiotom uprawnionym.
7. **Osoba i podmiot uprawniony** - osoba lub podmiot prawny, która posiada aktualną umowę dzierżawy miejsca postojowego.
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 postojowego** - przypisanie miejsca postojowego do danej, konkretnej osoby lub podmiotu na podstawie zawartej umowy dzierżawy.

11. **Nieodpłatne miejsca postojowe** - ogólnodostępne miejsca postojowe przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, wyznaczone lub nie wyznaczone liniami poziomymi lub kolorową kostką.

Rozdział II – Tworzenie odpłatnych miejsc postojowych

§1

1. Zarząd Spółdzielni może wydierżawiać miejsca postojowe 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 postojowe,
 - 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) terenie bazy Spółdzielni,
 - f) terenach przejętych od dotychczasowych dzierżawców parkingów istniejących na mieniu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni decyduje o ilości miejsc postojowych przeznaczonych do wydierżawienia, które zostały wydzielone na terenach określonych w §1 ust.1.
3. W przypadku wskazanym w §1 ust.1f zasady wydierżawiania odpłatnych miejsc postojowych określone w niniejszym regulaminie będą miały zastosowanie po zagospodarowaniu i przygotowaniu terenu dla potrzeb wydierżawiania przez Spółdzielnię odpłatnych miejsc postojowych.

Dotychczasowi użytkownicy parkingu, zainteresowani dalszym korzystaniem ze swoich miejsc, tj. do czasu zagospodarowania terenu przez Spółdzielnię – będą mogli wystąpić do Spółdzielni z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy na czas określony, ze stawką czynszu dzierżawnego w wysokości 30 % obowiązującej stawki wskazanej w uchwale Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego za odpłatne miejsca postojowe utworzone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.

Rozdział III – Zasady wydierżawiania miejsc postojowych

§2

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

§3

1. Zarząd Spółdzielni może wydierżawiać miejsca postojowe :
 - 1.1 W celu zapewnienia miejsca postojowego :
 - 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 wydierżawia miejsca postojowe 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 postojowe, Zarząd Spółdzielni, przy wyrażaniu zgody na wydierżawienie wydzielonego miejsca postojowego, kieruje się niżej wymienionymi kryteriami w następującej kolejności :
 - a) w przypadku miejsc postojowych wydzielonych na terenach znajdujących się **w granicach nieruchomości budynkowych** (opisanych w §1 ust.1 pkt. b)) :
 - 1) członkostwo spółdzielni – pierwszeństwo wydierżawienia wydzielonego miejsca postojowego mają członkowie spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości budynkowej, w granicach której zostały wydzielone miejsca postojowe,
 - 2) zamieszkiwanie w danej nieruchomości – w przypadku niewydierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc postojowych przez członków zamieszkujących daną nieruchomość budynkową, w granicach której zostały wydzielone miejsca postojowe, w dalszej kolejności miejsca postojowe będą wydierżawiane pozostałym mieszkańcom danej nieruchomości,
 - 3) w przypadku niewydierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc postojowych członkom Spółdzielni zamieszkałym w danej nieruchomości lub pozostałym mieszkańcom danej nieruchomości, wolne wydzielone miejsca postojowe będą wydierżawiane w kolejności kryteriów, jak dla miejsc postojowych wydzielonych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, opisanych w §3 ust.3 pkt. b),
 - b) w przypadku miejsc postojowych wydzielonych na terenach **stanowiących mienie spółdzielni** (opisanych w §1 ust.1 pkt. a), c), d), e) f)):
 - 1) członkostwo spółdzielni – pierwszeństwo wydierżawienia wydzielonego miejsca postojowego mają członkowie spółdzielni,
 - 2) zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni – w przypadku niewydierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc postojowych przez członków Spółdzielni, w dalszej kolejności wolne, wydzielone miejsca postojowe będą wydierżawiane pozostałym mieszkańcom zasobów Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie działalności gospodarczej w zasobach Spółdzielni – w przypadku niewydierżawienia wszystkich wydzielonych miejsc postojowych osobom mieszkającym w zasobach Spółdzielni (członkom i nieczłonkom), w dalszej kolejności wolne wydzielone miejsca postojowe będą wydierżawiane 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 postojowe będą wydierżawiane, gdy osoby (podmioty określone w §3 ust.3 pkt.1-3 nie wydierżawią wszystkich przeznaczonych do odpłatnego parkowania miejsc postojowych.
4. Powyższe kryteria należy stosować przy zachowaniu nadrzędnej zasady, że na jeden lokal mieszkalny (użytkowy) przypada jedno miejsce postojowe, jeśli miejsca postojowe zostały wydzielone do wydierżawienia na terenie wchodzącym w skład nieruchomości

budynkowej. Kolejne miejsca postojowe mogą zostać wydzierżawione osobom (osobie) z danego mieszkania lub osobie (podmiotowi) z danego lokalu użytkowego, jeśli będą wolne miejsca postojowe z zaznaczeniem, że Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę dzierżawy kolejnego miejsca postojowego w przypadku wpłynięcia wniosku osoby (lub podmiotu), która nie ma wydzierżawionego miejsca postojowego, 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 postojowego poprzez zamieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków lub w inny sposób, ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

§4

1. Osoba fizyczna zainteresowana wydzierżawieniem miejsca postojowego, jest zobowiązana do złożenia w Spółdzielni podania z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy wydzielonego miejsca postojowego.
2. Osoba prawna lub prowadząca działalność gospodarczą (zainteresowana zawarciem umowy dzierżawy wydzielonego miejsca postojowego z uwzględnieniem tej działalności), jest zobowiązana do złożenia w Spółdzielni :
 - a) podania z prośbą o wydzierżawienie wydzielonego miejsca postojowego,
 - 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 postojowego 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 postojowego 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 postojowego, oprócz zapisów ujętych w §5 ust.1-3, powinna m.in. zawierać:

- 1) obowiązujący czynsz dzierżawny, którego wysokość ustala stosowna uchwała Rady Nadzorczej,
- 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 Rady Nadzorczej,
 - b) zdeponowania weksla in blanco z podpisaną deklaracją wekslową, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Nadzorczej,

- 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 postojowego osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym,
- 8) informację o naliczeniu na rzecz Spółdzielni odszkodowania w przypadku bezumownego korzystania z wydzielonego miejsca postojowego – wysokość odszkodowania jest określona w aktualnej uchwale Rady Nadzorczej,
- 9) informację, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody i zdarzenia prawne powstałe w związku korzystaniem z wydzierżawionego miejsca postojowego, w tym:
za kradzieże i uszkodzenia :
 - 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 postojowe zostało wydzielone na terenie objętym zbiorowym systemem parkingowym,
 - b) blokady lub słupka blokującego wjazd na miejsce postojowe wraz z zamykającą te urządzenia kłódką, jeśli miejsce postojowe zostało wyposażone w indywidualny system blokujący,
- 10) mapkę z zaznaczonym, wydzierżawionym miejscem postojowym, stanowiącym integralną część umowy,
- 11) obowiązki dzierżawcy - w tym, m.in. :
 - 1) w przypadku, gdy miejsce postojowe zostało wydzielone przy pomocy indywidualnych systemów blokujących :
 - a) obowiązek sprzątania i odśnieżania przez dzierżawcę dzierżawionego miejsca postojowego,
 - b) obowiązek utrzymywania urządzeń służących do zablokowania wjazdu do miejsca postojowego 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 postojowe 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 postojowego,
 - 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 postojowe zostało wydzielone wyłącznie liniami poziomymi na terenie przeznaczonym na odpłatne miejsca postojowe i wjazd na ten teren został wyposażony w automatyczny systemy blokujące:
 - a) obowiązek sprzątania i odśnieżania przez dzierżawcę dzierżawionego miejsca postojowego,
 - b) obowiązek dbania o otrzymaną kartę (lub pilot) umożliwiającą otwarcie urządzenia umożliwiającego wjazd na teren z miejscami postojowymi,

- c) zakaz przekazywania osobom trzecim karty lub pilota służących do otwierania urządzenia umożliwiającego wjazd na teren, obowiązek wpłacenia na konto Spółdzielni kaucji w wysokości kwoty równej kosztowi zakupu i zakodowania karty lub pilota, służących do otwarcia urządzenia umożliwiającego wjazd na teren, 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 postojowe zostało wydzielone przy pomocy urządzeń do blokady pojedynczych miejsc postojowych :
 - a) odśnieżanie drogi dojazdowej, przy której znajduje się wydzielone miejsce postojowe (w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zarządcą drogi),
 - b) ponowne malowanie – jeśli zajdzie taka potrzeba linii poziomych – wydzielających miejsce postojowe,
- 2) w przypadku, gdy miejsca postojowe zostały wydzielone wyłącznie liniami poziomymi na terenie przeznaczonym na odpłatne miejsca postojowe i wjazd na ten teren został wyposażony w automatyczny systemy blokujące:
 - a) odśnieżanie wewnętrznej drogi dojazdowej do poszczególnych, wydzielonych miejsc postojowych, oraz drogi dojazdowej do terenu przeznaczonego na odpłatne miejsca postojowe (w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zarządcą drogi),
 - b) ponowne malowanie – jeśli zajdzie taka potrzeba linii poziomych – wydzielających miejsce postojowe,
 - c) utrzymanie w dobrym stanie technicznym automatycznego systemu parkingowego,
- 3) w przypadku, gdy ilość podań o wydzierżawienie miejsc postojowych jest większa od ilości oferowanych miejsc postojowych na danym terenie, Zarząd powołuje komisję do dokonania przydziału miejsc postojowych. W pracach komisji uczestniczy przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Rozdział IV– Korzystanie z nieodpłatnych miejsc postojowych

§7

Zarząd Spółdzielni na ogólnych zasadach, przewidzianych w art.8 Ustawy o drogach publicznych, udostępnia miejsca postojowe 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 postojowe są wydzielone liniami poziomymi lub kolorową kostką,
 - b) parkowania w zatokach parkingowych utworzonych w granicach nieruchomości budynków mieszkalnych wyłącznie samochodów osobowych.
2. Zatoki parkingowe lub inne tereny ogólnodostępne przeznaczone na parkowanie samochodów osobowych i znajdujące się w granicach nieruchomości budynków mieszkalnych Spółdzielnia może oznakować tablicami informacyjnymi – „Miejsca

postojowe przeznaczone dla Mieszkańców S.M. „Podzamcze” (lub w inny sposób), w celu:

- a) zapewnienia miejsc postojowych 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.
3. Zabrania się na nieodpłatnych, ogólnodostępnych miejscach postojowych :
- 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.
4. W jednostkowych przypadkach, na zasadzie umowy dzierżawy miejsca postojowego, 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.
5. 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 postojowe lub tereny przeznaczone na odpłatne miejsca postojowe będą tworzone i oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i opracowanym dla zasobów Spółdzielni „Projektem docelowej organizacji ruchu”.