



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

R E G U L A M I N

KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”

*Załącznik
do uchwały nr 53/2012
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
z dnia 18.12.2012 r.*

Do użytku wewnętrznego

Warszawa, grudzień 2012 roku

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z póź. zm.).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.).
4. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

§ 1

Regulamin określa zasady korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

§ 2

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. **Statucie** - rozumie się przez to statut SBM „Ursynów”;
2. **Spółdzielni/SBM „Ursynów”** - rozumie się przez to Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”;
3. **Zarządzie** - rozumie się przez to Zarząd SBM „Ursynów”;
4. **Najemcy** - rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne oraz podmioty nie posiadające osobowości prawnej wynajmujące miejsce postojowe;
5. **Garażu** - rozumie się przez to garaż wielostanowiskowy, lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych;
6. **Użytkownika miejsca postojowego** - rozumie się przez to członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego, najemcą miejsca postojowego.

§ 3

1. Spółdzielnia oddaje miejsca postojowe do używania na zasadzie:
 - 1) prawa odrębnej własności,
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa,
 - 3) umowy najmu.
2. Miejsca postojowe wynajmowane, jak również stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa, są własnością Spółdzielni.

§ 4

Uprawnionymi do wjazdu na teren garażu wielostanowiskowego i korzystania z miejsc postojowych w tym garażu są właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, którym przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z przypisanych miejsc postojowych w garażu. Prawo do korzystania z miejsc postojowych w garażu przysługuje także najemcom, na warunkach przewidzianych dla właścicieli lokali, w razie wynajęcia lokali, z którymi związane jest prawo do korzystania z miejsc postojowych garażu a także w przypadku wynajęcia samego miejsca postojowego.

§ 5

Warunkiem wjazdu na teren garażu i korzystania z miejsc postojowych, jest regularne opłacanie wszelkich opłat na rzecz SBM „Ursynów”, a do garażu, w którym jest to wymagane - posiadanie specjalnego identyfikatora oraz kodowanego pilota umożliwiającego wjazd i wyjazd z garażu.

§ 6

Niezależnie od postanowień § 3 i 4 Regulaminu, prawo wjazdu na teren garażu przysługuje karetkom pogotowia, pojazdom policji, pojazdom straży pożarnej i straży miejskiej oraz pojazdom służb holowniczych, w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.

§ 7

Prawo do miejsca w garażu przysługuje wyłącznie do miejsca ściśle określonego zgodnie z posiadanym aktem własności lub umową ustanowienia własnościowego prawa, albo najmu miejsca postojowego.

§ 8

Poruszanie się pojazdami na terenie garażu wewnętrznego dozwolone jest tylko zgodnie z kierunkiem ruchu wyznaczonym przez właściwe oznaczenia i kierunkowskazy, z prędkością do 5 km/h.

§ 9

Na teren garażu należy wjeżdżać i wyjeżdżać pojedynczo po otwarciu bramy garażowej przy użyciu własnego pilota. Próba nieuprawnionego wjazdu lub wyjazdu za innym pojazdem podczas otwarcia bramy dla tego pojazdu, niezależnie od konsekwencji przewidzianych w niniejszym regulaminie, grozi uszkodzeniem pojazdu przez opadającą bramę, za co Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności. Ponadto – w przypadku uszkodzenia w wyniku takiego nieuprawnionego wjazdu bramy wjazdowej, Spółdzielnia będzie dochodziła od sprawcy uszkodzenia lub właściciela pojazdu, stosownego odszkodowania na pokrycie kosztów naprawy bramy.

§ 10

Użytkownik miejsca postojowego zobowiązany jest do:

1. Przestrzegania przepisów ruchu drogowego zawartych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym (Tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 108 poz.908).
2. Przestrzegania przepisów BHP i P.POŻ.
3. Zachowania czystości w obrębie miejsca postojowego.
4. Dbania o należyty stan techniczny i sanitarny pojazdu, aby nie zanieczyszczać garażu wyciekami jego płynów eksploatacyjnych. W szczególnych przypadkach zanieczyszczenia garażu wskutek nienależytego stanu technicznego przechowywanych nim pojazdów, Spółdzielnia może dochodzić od właściciela lub użytkownika pojazdu zwrotu kosztów sprzątnięcia garażu.
5. Niezakłócania porządku publicznego.

§ 11

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji garaży należy:

- 1) zabezpieczenie odpowiednich zbiorników do składowania odpadów i zapewnienie terminowego ich wywożenia;

- 2) przeprowadzanie konserwacji i remontów instalacji elektrycznej oraz wentylacyjnej;
- 3) konserwacja i naprawa głównych bram wjazdowych i wyjazdowych oraz szlabanów;
- 4) dokonywanie remontów elementów konstrukcyjnych i nawierzchni;
- 5) utrzymanie czystości i odśnieżanie dróg dojazdowych do garaży;
- 6) remont i naprawa elewacji garażu oraz pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi;
- 7) wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p. poż.
- 8) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego.

§ 12

1. Właściciel lub użytkownik pojazdu ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikające z niezachowania ostrożności podczas parkowania i poruszania się pojazdem, również wobec osób trzecich.
2. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika miejsca postojowego kosztami naprawy lub remontu garażu podziemnego jeżeli konieczność przeprowadzenia remontu została spowodowana przez użytkownika.

§ 13

Na terenie garażu zabronione jest w szczególności:

1. Tankowanie pojazdów.
2. Pozostawienie pojazdów z uruchomionym silnikiem.
3. Parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami zawierającymi substancje płynne.
4. Mycie, wymiana cieczy chłodzącej, paliwa lub oleju – poza miejscami do tego wyznaczonymi.
5. Prowadzenie pojazdu bez włączonych świateł mijania
6. Parkowanie poza wyznaczonym miejscem parkowania.
7. Składowanie śmieci oraz wszelkiego rodzaju mebli, opon, pojemników, cieczy, ubrań, kanistrów itd.
8. Gromadzenie, składowanie lub magazynowanie paliw lub pustych pojemników po paliwie, innych materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego, jak i wylewanie ich do instalacji deszczowych.
9. Stosowanie urządzeń grzewczych typu żarowego.
10. Dokonywanie wszelkich napraw.
11. Wykorzystywanie miejsc postojowych do innych celów niż parkowanie pojazdów.
12. Palenie wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia.
13. Dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych bez zgody Spółdzielni.

§ 14

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w szczególności: w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu, powstałe w garażu z winy innych Użytkowników lub osób trzecich, działania siły wyższej jak również nie ponosi odpowiedzialności za pozostawione w pojeździe rzeczy stanowiące jego wyposażenie.

§ 15

Użytkownicy zobowiązani są do zabezpieczenia pojazdów pozostawionych w garażu przed dostaniem się do wnętrza osób trzecich oraz do stosowania posiadanych systemów zabezpieczających.

§ 16

Wobec osoby przebywającej na terenie garażu, która mimo braku uprawnienia do wjazdu, korzysta z garażu wbrew zasadom określonym w niniejszym regulaminie, bądź zalega z opłatami na rzecz Spółdzielni przez okres przekraczający 2 miesiące, mogą być **zostaną** podjęte działania zmierzające do czasowego pozbawienia takiej osoby możliwości wjazdu i korzystania z miejsca postojowego w garażu przy użyciu automatycznych systemów dostępu do garaży - aż do całkowitej spłaty zadłużenia.

§ 17

Użytkownicy garaży obowiązani są niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni ujawnione usterki w zakresie utrzymania garaży, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni. W przypadku nie zgłoszenia usterek, o których mowa wyżej, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe z tego tytułu.

§ 18

1. W przypadku nie wywiązywania się użytkownika miejsca postojowego z jego obowiązków bądź nie przestrzegania zapisów § 13, Spółdzielnia wezwie tego użytkownika do usunięcia stwierdzonych usterek i nieprawidłowości w wyznaczonym terminie. Jeżeli pomimo wezwania, użytkownik miejsca postojowego w wyznaczonym terminie nie dostosuje zajmowanego miejsca postojowego do stanu zgodnego z niniejszym Regulaminem, Spółdzielnia może zlecić wykonanie tych robót na jego koszt. Powyższa kwota zostanie doliczona do najbliższej opłaty czynszowej.
2. W szczególności Spółdzielnia może usunąć na koszt użytkownika miejsca postojowego przedmioty składowane na tym miejscu lub w jego otoczeniu – niezgodnie z ustaleniami § 13 Regulaminu. Usunięcie tych przedmiotów nastąpi po uprzednim pisemnym wezwaniu skierowanym do użytkownika miejsca postojowego, wraz z udokumentowanym faktem przechowywania takich przedmiotów, wyznaczającym użytkownikowi 7-dniowy termin na ich usunięcie. Dodatkowo Spółdzielnia naklei na miejsce postojowe wezwanie do usunięcia przedmiotów w określonym terminie, pod rygorem ich wywiezienia na koszt użytkownika - po bezskutecznym upływie tego terminu.
3. Użytkownikowi nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni z tytułu wykonania czynności usunięcia niedozwolonych przedmiotów.

§ 19

1. Uwagi, zażalenia, skargi i wnioski użytkowników garaży, dotyczące nieprzestrzegania Regulaminu, powinny być składane pisemnie bezpośrednio do biura Spółdzielni.
2. W stosunku do użytkowników garaży nieprzestrzegających niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub występować o kary administracyjne do odpowiednich organów.

§ 20

Pojazdy wolno pozostawiać tylko na wyznaczonych miejscach postojowych. Jeżeli Użytkownik lub osoba przez niego upoważniona, poprzez niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch na hali garażowej w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu bądź też bezpieczeństwu innych użytkowników, a także uniemożliwi swobodne korzystanie z hali garażowej przez innych użytkowników, Spółdzielnia uprawniona będzie do niezwłocznego odholowania takiego pojazdu na koszt i ryzyko właściciela pojazdu po udokumentowaniu faktu nieprawidłowego parkowania. W przypadku uszkodzenia pojazdu w trakcie odholowywania Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za powstałe szkody, co Użytkownik potwierdza i zrzeka się roszczeń w tym względzie wobec Spółdzielni.

§ 21

1. Użytkownicy korzystający bez tytułu prawnego z miejsc postojowych należących do Spółdzielni lub innych miejsc w garażu, mogą zostać obciążeni na podstawie niniejszego Regulaminu opłatą sankcyjną za bezumowne korzystanie z własności Spółdzielni.
2. Wysokość opłaty sankcyjnej oraz zasady jej naliczania oraz ściągania, ustali Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały. Opłata ta jest przychodem nieruchomości, w której znajduje się garaż.

§ 22

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów.
2. Spory powstałe przy wykonywaniu umów najmu i użyczenia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 23

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą SBM „Ursynów” uchwały o jego zatwierdzeniu.