



REGULAMIN

**parkowania i organizacji ruchu w zasobach
Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**



I. Postanowienia ogólne.

§1

Miejscami przystosowanym do parkowania pojazdów (samochodów, motocykli, motorowerów, przyczep, wózków inwalidzkich itp.) są:

1. miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej, zwane dalej „miejszem postojowym w garażu wielostanowiskowym”,
2. miejsca postojowe i parkingowe zewnętrzne położone na terenie Spółdzielni, otwarte, zwane dalej „miejszem postojowym zewnętrznym”,
3. parkingi społeczne położone na terenach stanowiących mienie Spółdzielni oraz terenach wspólnych nieruchomości, ogrodzone bądź otwarte z oznakowanymi miejscami postojowymi,
4. parkingi strzeżone położone na terenach Spółdzielni, ogrodzone, prowadzone przez dzierżawców terenu posiadających stosowne uprawnienia w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§2

1. Z miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych mogą korzystać:
 - a) osoby posiadające tytuł prawny do miejsca postojowego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (użytkownicy).
 - b) osoby trzecie upoważnione przez osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego. O stałym upoważnieniu do korzystania udzielonym osobie trzeciej, osoba posiadająca tytuł prawny informuje pisemnie Spółdzielnię.
2. Z miejsc postojowych i parkingowych zewnętrznych mogą korzystać mieszkańcy i użytkownicy lokali Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (użytkownicy) lub ich odwiedzające.
3. Z miejsc postojowych na parkingach społecznych mogą korzystać właściciele lokali mieszkalnych, którym miejsce postojowe zostało wynajęte przez Zarząd Spółdzielni.
4. Z miejsc postojowych na parkingach strzeżonych korzystają w pierwszej kolejności mieszkańcy i użytkownicy lokali w Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy zawrą stosowną umowę z dzierżawcą terenu pod parking. W przypadku braku spółdzielców chętnych do parkowania na parking strzeżonym, prowadzący parking może wynająć miejsca postojowe osobom nie zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.



§3

1. Organizacją parkingów i miejsc postojowych zewnętrznych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni zajmuje się Zarząd Spółdzielni.
2. Parkingi i miejsca postojowe zewnętrzne położone zarówno na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, jak i na terenach wspólnych nieruchomości, są zarządzane przez Spółdzielnię
3. Zasady finansowania budowy parkingów i miejsc postojowych oraz odtwarzania zasobu środków przeznaczonych na ten cel na terenach stanowiących mienie Spółdzielni określone są odrębnymi zapisami w regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.
4. Strefami objętymi całkowitym zakazem postoju i parkowania są:
 - a) łuki jezdni,
 - b) zjazdy do garaży i dojazdy do budynków,
 - c) wyznaczone przejścia dla pieszych,
 - d) miejsca oznaczone znakami pionowymi i poziomymi (poza pojazdami uprawnionymi),
 - e) wszystkie miejsca, w których parkowanie utrudnia komunikację.
 - f) drogi dojazdowe do miejsc postojowych, które stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne w przypadku zagrożenia.
5. Użytkownik pojazdu pozostawionego na drodze pożarowej lub ewakuacyjnej będzie obciążony kosztami odholowania tego pojazdu.
6. 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.
7. Zmiana pierwotnego przeznaczenia miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz terenu przeznaczonego na parkingi zewnętrzne, może nastąpić za zgodą Zarządu i wiedzą Rady Nadzorczej Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
8. Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w miejscach postojowych w halach garażowych 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.
9. Użytkownik miejsca postojowego zobowiązany jest udostępnić go służbom Spółdzielni, celem:
 - a) przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania pomieszczenia,
 - b) oceny stanu technicznego pomieszczenia,
 - c) przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji lub usunięcia awarii.
10. Użytkownicy miejsc postojowych wymienionych w § 2 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.



11. Pojazdy parkujące w miejscach do tego nieprzeznaczonych, utrudniające 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 hal garażowych, przez uprawnione do tego służby.

II. Zasady użytkowania.

A. Miejsca postojowe w wielostanowiskowych halach garażowych

§4

1. Użytkownicy miejsc postojowych mogą parkować pojazdy wyłącznie na tych miejscach postojowych, do których posiadają tytuł prawny.
2. Na miejscach postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych mogą być parkowane pojazdy będące własnością osoby posiadającej prawo do tego miejsca postojowego lub innej osoby upoważnionej. O zmianie użytkownika miejsca postojowego, każdorazowo należy powiadomić Spółdzielnię.
3. W wielostanowiskowych halach garażowych nieposiadających wentylacji mechanicznej, zabrania się parkowania pojazdów zasilanych gazem propan-butan.
4. W wielostanowiskowych halach garażowych nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
5. W wielostanowiskowych halach garażowych zabrania się:
 - a) palenia wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia,
 - b) uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 22.00-do 8.00,
 - c) mycia samochodów oraz wymian oleju,
 - d) dokonywania jakichkolwiek zmian dotyczących oznakowania (np.: instalowania słupków, malowania numerów porządkowych itp.).
6. 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 ppoż.
 - d) pokrywanie szkód związanych z dewastacją i niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego,
 - e) dbałość o czystość środowiska, zapobieganie wyciekom oleju, paliw, kwasów itp. na zajmowanym miejscu postojowym.
7. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych należy:
 - a) dbałość o właściwy stan techniczny pomieszczenia,



- b) okresowy przegląd stanu technicznego hali garażowej wielostanowiskowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. W przypadku zapewnienia przez Spółdzielnię, ochrony nieruchomości, której częścią jest garaż wielostanowiskowy, garaż lub miejsce postojowe zewnętrzne ich użytkownicy pokrywają koszty ochrony stosownie do liczby miejsc postojowych albo garaży. Uczestniczenie w finansowaniu kosztów ochrony nieruchomości nie upoważnia użytkownika do żądania od Spółdzielni odszkodowania w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, kradzieży lub włamania do pojazdu parkowanego na terenie objętym ochroną.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika miejsca postojowego. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w miejscach postojowych.

B. Miejsca postojowe i parkingowe zewnętrzne.

§5

1. Parkowanie pojazdów może odbywać się jedynie na wyznaczonych do tego celu miejscach postojowych w zatokach parkingowych, wzdłuż ulic i ciągów pieszo jezdnych, o ile oznakowanie tych miejsc nie zabrania parkowania.
2. W zatokach parkingowych ogólnodostępnych wyznaczane są miejsca oznaczone znakami poziomymi (koperta) i pionowymi – przeznaczone do postoju dla osób niepełnosprawnych.
3. Poza miejscami określonymi w ust. 2, pozostałe, niezablokowane miejsca postojowe w zatokach parkingowych, są miejscami ogólnodostępnymi dla mieszkańców Spółdzielni i osób odwiedzających.
4. Zarząd Spółdzielni może zablokować miejsca do indywidualnego parkowania na parkingach ogólnodostępnych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez ich oznakowanie, za odpłatnością określoną w § 6-10 niniejszego regulaminu, o ile nie spowoduje to naruszenia przepisów prawa w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w odniesieniu do liczby mieszkańców. Do jednego mieszkania może być przypisane tylko jedno miejsce do parkowania.
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 włączenie 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. Koszt utrzymania stanu technicznego nawierzchni i eksploatacji miejsc postojowych zewnętrznych obciąża:
 - a) na terenie wspólnym nieruchomości – koszty tej nieruchomości,



b) na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni – koszty mienia Spółdzielni.

C. Miejsca postojowe na parkingach społecznych.

§6

1. Niewykorzystane tereny, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie wspólne nieruchomości, mogą być zabudowane, jako parkingi przeznaczone do indywidualnego wykorzystania przez użytkowników lokali w Spółdzielni. Są to tzw. „parkingi społeczne”.
2. Budowa, organizacja i utrzymanie parkingów społecznych jest finansowane ze środków Spółdzielni na terenach stanowiących jej mienie oraz ze środków nieruchomości, na terenach stanowiących mienie wspólne nieruchomości./nie dotyczy parkingów już istniejących, których koszty budowy i organizacji pokryli wcześniej ich użytkownicy/.
3. Miejsca postojowe na parkingach społecznych przydzielane są właścicielom lokali mieszkalnych przez Zarząd, z zastrzeżeniem, że do jednego mieszkania może być przydzielone tylko jedno miejsce. Zasada ta nie dotyczy parkingów już istniejących, na które nakłady ponieśli ich użytkownicy. Osobom, które poniosły nakłady na dwa miejsca postojowe, drugie miejsce przyznaje „komitet parkingowy” wybrany przez wszystkich dotychczasowych użytkowników parkingu
4. Miejsca postojowe na parkingach społecznych nie mogą być przydzielane osobom, które zalegają z opłatami wobec Spółdzielni, z jakichkolwiek tytułów.
5. Z osobami, które otrzymały prawo do użytkowania miejsca postojowego na parkingu społecznym, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu, zawierającą uregulowania określające:
 - a) czas trwania umowy,
 - b) wysokość czynszu najmu oraz kosztów eksploatacji i utrzymania,
 - c) prawa i obowiązki użytkowników miejsc parkingowych,
 - d) warunki i skutki rozwiązania umowy,
 - e) sankcje będące wynikiem zalegania z należnymi opłatami.

D. Parkingi strzeżone.

§7

1. Dla zaspokojenia potrzeb osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, tereny stanowiące mienie Spółdzielni wydierżawiane być mogą z przeznaczeniem na parkingi strzeżone.
2. Umowy na dzierżawę terenów pod parkingi strzeżone zawierane są z kontrahentami wyłonionymi w drodze przetargów, przeprowadzonych zgodnie z zapisami, obowiązującego w Spółdzielni, Regulaminu przetargów.
3. Umowa na dzierżawę terenu pod parking strzeżony, zawierana przez Spółdzielnię z dzierżawcą powinna określać:
 - a) czas trwania umowy,
 - b) wysokość, składniki i sposób zapłaty opłaty dzierżawnej,
 - c) zasadę waloryzacji czynszu dzierżawnego,



- d) zasady korzystania i rozliczeń za zużywaną energię i wodę,
- e) sposób rozwiązania umowy,
- f) rozliczenie poniesionych nakładów po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w przypadku organizacji parkingu przez dzierżawcę na własny koszt,
- g) sankcje będące wynikiem zalegania z należnymi opłatami oraz prowadzenia parkingu w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

III. Zasady odpłatności za korzystanie z garaży i miejsc postojowych.

§8

1. Korzystanie z miejsc postojowych w halach garażowych wielostanowiskowych, na parkingach społecznych i parkingach strzeżonych, jest odpłatne.
2. Opłaty wnoszone z tytułu odpłatnego korzystania z miejsc postojowych stanowią:
 - a) wpływy z mienia Spółdzielni – w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni.
 - b) wpływy nieruchomości – w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie wspólne nieruchomości.
3. Wysokość opłat z tytułu odpłatnego korzystania z miejsc postojowych określa Zarząd Spółdzielni. Opłaty te obejmują:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania,
 - b) należne podatki i opłaty,
4. Ponadto w ramach opłat określonych w ust. 3, użytkownicy ponoszą inne opłaty związane z konkretną nieruchomością, np. koszty ochrony.
5. Naliczanie opłat przez Spółdzielnię następuje:
 - a) na lokal - w odniesieniu do miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych,
 - b) na m² powierzchni – w odniesieniu do parkingów społecznych.

§9

6. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych jest uzależniona od:
 - a) tytułu prawnego do użytkowania miejsca postojowego,
 - b) członkostwa Spółdzielni.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy posiadają własność miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych wnoszą opłaty w wysokości zapewniającej pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, opłat na fundusz remontowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, pomniejszone o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z mienia Spółdzielni.



8. Najemcy miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych, wnoszą opłaty w wysokości obejmującej:
 - a) rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania miejsca postojowego,
 - b) należne podatki i opłaty,

§10

1. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników miejsc postojowych na parkingach społecznych jest uzależniona od powierzchni, od której naliczane są opłaty.
2. Użytkownicy miejsc postojowych na parkingach społecznych wnoszą opłaty w wysokości obejmującej:
 - a) rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania miejsca postojowego,
 - b) należne podatki i opłaty,
 - c) czynsz najmu.
3. Użytkownikowi miejsca postojowego na parkingu społecznym nalicza się miesięczną opłatę eksploatacyjną:
 - a) od powierzchni wyznaczonego miejsca postojowego – w przypadku oznakowanych miejsc postojowych na parkingach nie ogrodzonych;
 - b) od powierzchni wynikającej z podzielenia ogólnej powierzchni parkingu, przez liczbę miejsc postojowych na nim wyznaczonych – w przypadku parkingu ogrodzonego.
4. Użytkownicy miejsc postojowych na parkingu społecznym wnoszą wymienione w ust. 2 opłaty za każde zajmowane przez nich miejsce w wysokości ustalonej przez Zarząd.

§11

5. Wysokość opłaty za korzystanie z miejsca postojowego na parkingu strzeżonym ustala osoba lub firma dzierżawiąca od Spółdzielni teren parkingu.

IV. Postanowienia końcowe.

§12

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych 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 prawo o ruchu drogowym, kodeks wykroczeń, kodeks karny).