

UCHWAŁA Nr 16/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 27.10.2016r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu wydzielonych parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „MSZCZONOWSKA” zarządzanych społecznie.”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 69 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Zatwierdzić „Regulamin wydzielonych parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „MSZCZONOWSKA” zarządzanych społecznie” zawarty w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały i stanowiący jej integralną część.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2016r.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr 19/2001 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 19 grudnia 2001 r.,
- 2) Uchwała Nr 3/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 25 lutego 2008 r.,
- 3) Uchwała Nr 20/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 15 grudnia 2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marian Filipski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr Jarosław Chęć-Chaliński

**REGULAMIN WYDZIELONYCH PARKINGÓW W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „MSZCZONOWSKA”
ZARZĄDZANYCH SPOŁECZNIE.**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin Wydzielonych Parkingów uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” i obowiązuje on najemców miejsc postojowych na wszystkich wymienionych w § 7 Regulaminu, wydzielonych parkingach na terenie należącym do Spółdzielni.
2. Zarządy wydzielonych parkingów opracowują własne, wewnętrzne regulaminy. Ich treść nie może być sprzeczna z postanowieniami niniejszego Regulaminu. Regulaminy te podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni w terminie dwóch miesięcy od daty złożenia.

§ 2

1. Za parking wydzielony, zwany dalej „parkingiem”, uważa się teren ogrodzony oraz urządzony i ochraniany społecznie przez najemców miejsc postojowych na parkingu, zwanych dalej „najemcami”.
2. Najemcą miejsca parkingowego może być tylko członek Spółdzielni lub pełnoletnia osoba bliska zgodnie z art. 2 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stale z nim zamieszkująca w lokalu spółdzielczym, zameldowana na pobyt stały w tym lokalu i będąca właścicielem samochodu osobowego lub pojazdu jednośladowego, posiadającego aktualne: przegląd techniczny i ubezpieczenie OC. Wyjątek stanowią osoby mieszkające w budynku przy ul. Olbrachta 60 w Warszawie, dla których mogą być przeznaczone miejsca postojowe na wydzielonym parkingu nr 3.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr kandydatów, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu miejsca postojowego na parkingu. Rejestr zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, telefon kontaktowy, datę złożenia wniosku. Prawo wglądu do anonimizowanego rejestru ma każda osoba ubiegająca się o przydział miejsca postojowego i Zarządy parkingów.
2. Zarząd Spółdzielni zawiera umowy najmu miejsca postojowego według kolejności składanych wniosków jednakże pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu miejsca

postojowego mają osoby, które utraciły miejsce postojowe na skutek budowy II linii metra, pod warunkiem, że nie otrzymały zwrotu wkładu parkingowego.

§ 4

Parking jest składnikiem majątku Spółdzielni. Miejsce postojowe na parkingu nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego i nie przechodzi na nowego nabywcę danego lokalu.

§ 5

Zarząd Spółdzielni nie ponosi żadnej odpowiedzialności za straty wynikłe z uszkodzenia bądź kradzież samochodu na terenie parkingu.

§ 6

1. Koszty związane z eksploatacją i remontami wyposażenia i infrastruktury parkingów ponoszą najemcy.
2. Koszty renowacji nawierzchni parkingów po usunięciu awarii uzbrojenia podziemnego ponosi Spółdzielnia.

ZASADY ORGANIZACJI PARKINGÓW

§ 7

Uznaje się, że w dniu uchwalenia Regulaminu na terenie Spółdzielni są zorganizowane i funkcjonują cztery parkingi wydzielone:

- Nr 1 - przy ulicy Góralskiej 9 w Warszawie,
- Nr 2 - przy ulicy Okocimskiej 2 w Warszawie,
- Nr 3 – przy ulicy Olbrachta 58 w Warszawie,
- Nr 4 - przy ulicy Krępowieckiego 8 w Warszawie, zarządzany przez Stowarzyszenie.

§ 8

1. Do dnia 31 października 2016r. Zarząd Spółdzielni – przyporządkowuje oczekujących na przydział miejsc postojowych według kolejności zgłoszeń, zgodnie z zasadą rejonizacji – przyporządkowuje oczekujących na przydział miejsc postojowych do poszczególnych parkingów. Wykaz adresów przyporządkowanym poszczególnym parkingom, zawarty jest w Załączniku nr 1 do Regulaminu i stanowi jego integralną część. Dopuszcza się na wniosek i za zgodą zainteresowanych najemców, obecnych lub przyszłych, zamianę miejsca postoju ich samochodów między parkingami, bez uwzględnienia rejonizacji.
2. Od 01.11.2016r. obowiązuje jeden rejestr zgodnie z § 3 ust 1.

§ 9

Powstanie nowego parkingu wydzielonego zarządzanego społecznie wymaga:

- 1) złożenia przez Grupę Inicjatywną wyłonioną z kandydatów będących w rejestrze stosownego wniosku do Zarządu Spółdzielni, ze wskazaniem propozycji lokalizacji parkingu,

- 2) pozytywnego zaopiniowania wniosku przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą z uwzględnieniem wszelkich uwarunkowań i zgodności z prawem budowlanym,
- 3) skierowania pozytywnie zaopiniowanego przez Zarząd Spółdzielni wniosku pod obrady Walnego Zgromadzenia w celu ostatecznego jego zatwierdzenia,
- 4) uzgodnienia przez Zarząd Spółdzielni z Grupą Inicjatywną sposobu finansowania budowy parkingu i zatwierdzeniu go przez Walne Zgromadzenie.
- 5) w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o budowie parkingu, uzyskania pozytywnej opinii stosownych władz.

ZASADY PRZYDZIAŁU MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 10

Miejsce postojowe jest wynajmowane na podstawie umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu miejsca postojowego może być zawarta z osobą wpisaną do rejestru kandydatów, spełniającą wymogi § 2 ust. 2 Regulaminu i nie zalegającą z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni.

§ 11

Umowę najmu można zawrzeć tylko na jedno miejsce postojowe i tylko z jedną osobą zamieszkałą z innymi członkami rodziny lub osobami trzecimi w jednym lokalu mieszkalnym.

§ 12

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni najemcy miejsca postojowego - Zarząd Spółdzielni niezwłocznie powiadamia o tym Zarząd Parkingu i kieruje na to miejsce osobę z rejestru, według kolejności zgłoszenia, z uwzględnieniem zasady określonej w § 2 ust. 2 Regulaminu.

§ 13

1. Warunkiem otrzymania miejsca postojowego na parkingu i podpisania umowy najmu jest okazanie w Biurze Spółdzielni dowodu rejestracyjnego samochodu osobowego lub pojazdu jednośladowego wystawionego na osobę wyznaczoną, zgodnie z zapisami § 10 Regulaminu i rozliczenie się z poprzednim najemcą miejsca postojowego wskazanym przez Spółdzielnię.
2. Na dzień 01.11.2016 r. wkłady parkingowe wynoszą:

1) parking nr 1	-	1.328 zł,
2) parking nr 2	-	839 zł,
3) parking nr 3	-	420 zł,
4) parking nr 4	-	2.266 zł.

§ 14

Dokumentem potwierdzającym uprawnienia najemcy do korzystania z wynajętego miejsca postojowego jest umowa zawarta ze Spółdzielnią, po pisemnym potwierdzeniu przez najemcę lub czasowego użytkownika (zgodnie z regulaminami wewnętrznymi parkingów) zapoznania się z Regulaminem ogólnym i regulaminem wewnętrznym danego parkingu.

WŁADZE UŻYTKOWNIKÓW PARKINGU

§ 15

1. Funkcję nadzorczą nad parkingami sprawuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku spraw spornych, najemca lub Zarząd Parkingu mają prawo odwołać się od decyzji Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Najwyższą władzą użytkowników na parkingu jest Zebranie Ogólne Najemców, zwoływane przez Zarząd Parkingu, nie rzadziej niż raz w roku w terminie do 30 września.
2. Zebranie może być także zwołane na pisemne żądanie połowy najemców danego parkingu.
3. Zebrania Ogólne Najemców mogą być organizowane, po uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni, w siedzibie biura Zarządu.
4. O terminie i porządku Zebrania Ogólnego Najemców, Zarząd Parkingu powiadamia Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, których przedstawiciele mają prawo w nim uczestniczyć.
5. W przypadku nie zwołania przez Zarząd Parkingu Zebrania Ogólnego Najemców w określonym terminie - zebranie takie zwołuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwały na Zebraniach Ogólnych Najemców są przyjmowane zwykłą większością głosów bez względu na ilość najemców w nich uczestniczących.
7. Zawiadomienie o terminie Zebrania Ogólnego Najemców, Zarząd Parkingu wywiesza na tablicy ogłoszeń co najmniej 14 dni przed tym terminem.
8. Kopię protokołu wraz z listą obecności z odbytego Zebrania Ogólnego Najemców Zarząd Parkingu winien przesłać do Zarządu Spółdzielni - w terminie 30 dni od dnia zebrania .

§ 17

1. Władzą wykonawczą na parkingu jest Zarząd Parkingu. Jest on wybierany w liczbie od 3 do 5 osób, w wyborach jawnych, zwykłą większością głosów na Zebraniu Ogólnym Najemców miejsc postojowych. Po wyborze Zarząd konstituuje się.
2. Zarząd parkingu może być odwołany przez Zebranie Ogólne Najemców miejsc postojowych w przypadku nie uzyskania absolutorium.

§ 18

1. Do głównych zadań Zarządu Parkingu należy:
 - 1) bieżąca współpraca z Zarządem Spółdzielni,
 - 2) reprezentowanie Najemców miejsc postojowych przed Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Ogólnemu Zebraniu Najemców sprawozdania ze swojej działalności w tym rozliczenia wpływów i wydatków za okres sprawozdawczy oraz projektów uchwał dotyczących parkingu i projektu regulaminu wewnętrznego,
 - 4) bieżące regulowanie wszystkich spraw związanych z użytkowaniem i eksploatacją parkingu oraz egzekwowanie od użytkowników przestrzegania postanowień

- regulaminów, instrukcji i uchwał Ogólnych Zebrań Najemców; doraźne wydawanie zarządzeń i poleceń użytkownikom,
- 5) organizowanie, w ramach dodatkowych opłat ponoszonych przez najemców na rzecz wyposażenia i eksploatacji parkingu, następujących przedsięwzięć:
 - a) utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego na parkingu w tym zapewnienia systematycznego opróżnianie pojemników na śmieci znajdujących się na terenie parkingu,
 - b) konserwacji, naprawy lub wymiany wyposażenia parkingu (bramy, furtki, ogrodzenia, obiektów wolnostojących, tablic, sprzętu, narzędzi itp.),
 - c) pielęgnacji zieleni znajdującej się na terenie parkingu,
 - d) konserwacji nawierzchni parkingu,
 - e) oznakowania miejsc postojowych, zgodnie z planem zagospodarowania parkingu,
 - 6) prowadzenie niezbędnej dokumentacji gospodarczo-finansowej pozwalającej na prawidłowe ustalenie dochodów i kosztów parkingu,
 - 7) niezwłoczne powiadamianie Zarządu Spółdzielni o rezygnacji przez Najemcę z miejsca postojowego,
 - 8) załatwianie, zachowując zgodność podejmowanych działań z wszelkimi przepisami obowiązującymi w Spółdzielni, spraw spornych z najemcami, dotyczących bieżącej działalności parkingu i jego organizacji.
2. Szczegółowe powinności i prawa Zarządu Parkingu określa regulamin wewnętrzny parkingu.

ZASADY UŻYTKOWANIA I EKSPLOATACJI PARKINGÓW

§ 19

1. Parkingi są ogrodzone i podzielone na miejsca postojowe kolejno numerowane, mają zorganizowaną komunikację opartą na kodeksie drogowym, posiadają stosowne zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz oświetlenie.
2. W miejscu ogólnie widocznym znajduje się tablica ogłoszeń. W okolicy bramy wjazdowej znajduje się tablica informacyjna z napisem „PARKING WYDZIELONY”.
3. Na parkingach mogą się znajdować również inne urządzenia zbudowane lub postawione za zgodą Zarządu Spółdzielni i zgodnie z przepisami prawa.

§ 20

1. Na parkingu należy rygorystycznie przestrzegać porządku, czystości i bezpieczeństwa p.poż..
2. Kategorycznie zabrania się wymiany olejów i płynów eksploatacyjnych, mycia samochodów oraz tankowania (przelewania) paliwa.

§ 21

Parkingi są chronione przez najemców. Formy ochrony ustalają Zebrania Ogólne Najemców miejsc postojowych, a szczegółowe zasady określa regulamin wewnętrzny parkingu.

§ 22

1. Miejsce postojowe może być użytkowane wyłącznie do parkowania samochodu osobowego lub pojazdu jednośladowego (szczegóły określają wewnętrzne regulaminy parkingów).
2. Parkujące samochody powinny mieć wyłączone zapłony, światła i inne odbiorniki prądu, zamknięte okna, drzwi, pokrywę silnika i bagażnika.
3. Możliwość włączania autoalarmu reguluje regulamin wewnętrzny parkingu.

§ 23

1. W przypadku zbycia, utraty lub wyjazdu samochodem na okres krótszy niż 3 miesiące, najemca zachowuje prawo do miejsca postojowego pod warunkiem zgłoszenia w/w zdarzeń Zarządowi Parkingu a Zarząd Parkingu dysponuje tym miejscem i może je czasowo oddać w najem osobie w kolejności wynikającej z rejestru kandydatów na miejsce postojowe. Osoba ta musi spełniać warunki określone w § 10 Regulaminu, a także zobowiązana jest uiścić opłatę za czasowe najmowanie miejsca na parkingu.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Parkingu może przedłużyć ten okres o kolejne 3 miesiące, zgłaszając ten fakt Zarządowi Spółdzielni, który przedłuża umowę najmu z czasowym najemcą o wnioskowany przez Zarząd Parkingu okres.
3. Zarząd Spółdzielni na wniosek stałego najemcy może podjąć decyzję o dalszym przedłużeniu tego okresu.
4. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zwrócić stałemu najemcy miejsce postojowe zwolnione przez niego czasowo, po wygaśnięciu uzgodnionego okresu tego zwolnienia.

PRAWA NAJEMCÓW

§ 24

1. Każdy najemca parkingu ma czynne i bierne prawo wyborcze do Zarządu Parkingu. Nie dotyczy to członków ich rodzin oraz osób, którym udostępniono miejsce postojowe czasowo.
2. Każdy najemca parkingu ma prawo do;
 - 1) nieodpłatnego korzystania ze wszystkich urządzeń parkingowych,
 - 2) uzyskiwania od członków Zarządu Parkingu informacji o bieżących sprawach parkingu,
 - 3) zgłaszania wniosków i propozycji uchwał na Ogólnych Zebraniach Najemców miejsc postojowych.
3. Szczegółowe prawa najemców określa regulamin wewnętrzny parkingu.

OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

§ 25

1. Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu i regulaminu wewnętrznego oraz terminowe wnoszenie opłat za najem miejsc postojowych oraz opłat za lokal mieszkalny i innych zobowiązań wobec SM „Mszczonowska”.

2. Podnajęcie miejsca postojowego lub oddanie do bezpłatnego używania przez najemcę wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Powiadomienie Zarządu Parkingu o rezygnacji z miejsca postojowego z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.
4. Szczegółowe obowiązki najemców określa regulamin wewnętrzny parkingu.

ŚWIADCZENIA ZA UŻYTKOWANIE PARKINGU

§ 26

1. Za miejsce postojowe najemcy wnoszą opłaty miesięczne w kwocie określonej uchwałą Rady Nadzorczej o stawkach na dany rok kalendarzowy.
2. Opłaty za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach winny być wpłacane na konto Spółdzielni w terminie do końca miesiąca za dany miesiąc.
3. Jeżeli najemcy korzystają z energii elektrycznej lub innych mediów opłacanych przez Spółdzielnię, koszty te pokrywają oddzielnie.

§ 27

Za miejsce postojowe pojazdów jednośladowych, o ile dopuszcza to regulamin wewnętrzny danego parkingu - opłata wynosi 50% miesięcznej stawki opłat za miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

§ 28

Obowiązek uiszczania opłat wymienionych w § 26 ust. 1 Regulaminu, powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym zawarto z najemcą umowę najmu na miejsce postojowe, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym najemca zdał Zarządowi Parkingu to miejsce.

§ 29

Niniejszy regulamin nie określa innych kosztów ponoszonych przez najemców na wyposażenie i eksploatację parkingu. Rodzaj i wysokość tych kosztów określają Ogólne Zebrania Najemców miejsc postojowych, na wniosek ich Zarządów.

KARY REGULAMINOWE

§ 30

1. Za nieprzestrzeganie przez użytkowników postanowień regulaminów, Zarząd Parkingu może stosować następujące kary regulaminowe:
 - 1) upomnienie pisemne,
 - 2) ostrzeżenie pisemne,
 - 3) inne sankcje określone w Regulaminie Wewnętrznym Parkingu.
2. W przypadku nieskuteczności zastosowanych kar regulaminowych – Zarząd Parkingu wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o wykluczenie najemcy z parkingu.
3. W przypadku nie opuszczenia dobrowolnie przez dotychczasowego najemcę miejsca postojowego po zakończeniu umowy najmu Zarząd Spółdzielni podejmie kroki

przewidziane prawem, a w szczególności wynikające z Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 31

1. Najemca miejsca postojowego, zalegający w opłatach za: lokal mieszkalny w zasobach Spółdzielni, miejsce postojowe lub inne zobowiązania wobec SM „Mszczonowska” przez okres dłuższy niż 3 m-ce - traci prawo do miejsca postojowego ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wypowiedzenia umowy najmu oraz bez prawa odwołania do Rady Nadzorczej
2. Najemca miejsca postojowego w przypadku złamania postanowień § 23 ust. 1 lub § 25 ust. 2 Regulaminu traci prawo do miejsca postojowego ze skutkiem natychmiastowym, bez konieczności wypowiedzenia umowy najmu oraz bez prawa odwołania do Rady Nadzorczej. O złamaniu postanowień § 23 ust. 1 lub § 25 ust. 2 Zarząd Spółdzielni jest powiadamiany przez Zarząd Parkingu.
3. Najemca miejsca postojowego wykluczony przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Zarządu Parkingu traci prawo do miejsca postojowego ze skutkiem natychmiastowym, bez konieczności wypowiedzenia umowy najmu oraz bez prawa odwołania do Rady Nadzorczej.

§ 32

Od nałożonej kary regulaminowej, określonej w § 30 ust. 1 pkt 1) i pkt 2) Regulaminu najemca ma prawo odwołać się do Zebrania Ogólnego Najemców miejsc postojowych, zgłaszając przyczyny na piśmie przewodniczącemu Zebrania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

Parkingi Wydzielone, które będą chciały prowadzić działalność gospodarczą po uwłaszczeniu Spółdzielni i uzyskają osobowość prawną - będą mogły zawrzeć umowę dzierżawy z Zarządem Spółdzielni.

§ 34

Parkingi prowadzące działalność gospodarczą są zobowiązane do przestrzegania zasad określonych w §§: 4, 5, 6, 10, 13, 21, 23, 31 i 35 niniejszego Regulaminu.

§ 35

W przypadku konieczności likwidacji bądź częściowej likwidacji parkingu, uprawnienia do zwrotów wniesionych wkładów - z uwagi na brak następców – wygasają.

§ 36

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 16./2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MSZCZONOWSKA” z dnia 27.10.2016 r. i wchodzi w życie z dniem 01.11.2016r.