

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”

REGULAMIN

**KORZYSTANIA Z NAZIEMNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH
BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU
WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”**

WARSZAWA - WRZESIEŃ - 2022

REGULAMIN
KORZYSTANIA Z NAZIEMNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH
BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU
WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

- A. Niniejszy Regulamin korzystania z naziemnych miejsc postojowych będących w zarządzaniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”, zwany dalej „**Regulaminem**” określa:
1. Zasady korzystania z naziemnych miejsc postojowych będących w zarządzaniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” zwanej dalej także „Spółdzielnią” lub WSM „Ochota”,
 2. Zasady przydzielania naziemnych miejsc postojowych będących w zarządzaniu WSM „Ochota” oraz wydawania identyfikatorów,
 3. Zasady określania wysokości opłat za korzystanie z naziemnych miejsc postojowych, będących w zarządzaniu Spółdzielni.
- B. Miejsca postojowe będące w zarządzaniu Spółdzielni udostępniane są osobom uprawnionym (Użytkownikom) odpłatnie:
- a. na zasadzie udostępnienia oznaczonego miejsca postojowego;
 - b. na zasadzie umożliwienia korzystania z miejsc postojowych znajdujących się na oznaczonym terenie w ramach dostępności miejsc (brak miejsca indywidualnie oznaczonego).

Decyzję o przyjętym systemie zarządzania zgodnie z pkt a. lub b. w stosunku do konkretnych miejsc postojowych i wysokości pobieranych opłat związanych z korzystaniem z miejsc postojowych podejmuje Rada Nadzorcza, przy czym określając wysokość opłat Rada Nadzorcza uwzględni okoliczność, że:

- 1) opłata za korzystanie z miejsca postojowego, o którym mowa w pkt a. powyżej powinna obejmować wszystkie koszty określone w § 10 ust1 niniejszego Regulaminu oraz opłatę ustaloną na zasadach komercyjnych z tytułu korzystania z miejsca postojowego;
- 2) opłata za korzystanie z miejsca postojowego, o którym mowa w pkt b. powyżej powinna być co najmniej równa kosztom utrzymania, budowy i remontów takiego miejsca postojowego, ponoszonym przez Spółdzielnię.

II. UŻYTKOWNICY NAZIEMNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 2.

1. Naziemnym miejscem postojowym będącym w zarządzaniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” (zwanym dalej „miejscem postojowym”) jest wydzielona przez WSM „Ochota” powierzchnia na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię lub będącym w zasobach Spółdzielni, przeznaczona do parkowania pojazdów mechanicznych.
2. Pojazdem mechanicznym w rozumieniu Regulaminu jest pojazd samochodowy w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym o dopuszczalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 2,5 tony i długości nieprzekraczającej 5,5 m, konstrukcyjnie

przeznaczony do przewozu nie więcej niż 9 osób łącznie z kierowcą, dalej „Pojazd”.

3. Z miejsc postojowych, korzystać może wyłącznie osoba uprawniona (dalej „Użytkownik”), tj.:
 - 1) osoba fizyczna lub osoba reprezentująca osobę prawną, której przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się w zasobach Spółdzielni w postaci: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności lokalu, ekspektatywy ustanowienia któregoś z ww. praw do lokalu, umowy najmu lokalu użytkowego lub mieszkalnego zawartej ze Spółdzielnią, w tym udziału w tych prawach,
 - 2) inna osoba fizyczna lub osoba reprezentująca osobę prawną, której nie przysługuje tytuł prawny lub przysługuje inny niż wymieniony w pkt 1) tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, znajdującego się na terenie będącym w zasobach WSM „Ochota” - w przypadku, gdy brak jest osób, o których mowa w pkt 1) zainteresowanych korzystaniem z miejsc postojowych i pozostały jeszcze wolne miejsca postojowe; będąca użytkownikiem pojazdu mechanicznego i posiadająca identyfikator, o którym mowa w § 4 Regulaminu.
4. Do użytkowania miejsc postojowych na nieruchomości budynkowej uprawnione są wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości budynkowej, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 1) niniejszego Regulaminu.
5. Do użytkowania miejsc postojowych na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni uprawnione są osoby, o których mowa w § 2 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
6. Pojazd, którego użytkownik ubiega się o korzystanie z miejsca postojowego, musi być zarejestrowany oraz posiadać ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) i aktualny pozytywny wynik badania technicznego. Spółdzielnia jest uprawniona do weryfikacji spełnienia przez Użytkownika powyższych wymogów.
7. Użytkownik, który korzysta z Miejsca postojowego zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią umowy, według wzoru ustalonego przez Zarząd.

§ 3.

Każdy Użytkownik korzystający z miejsca postojowego wyraża zgodę na warunki Regulaminu i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.

III. ZASADY KORZYSTANIA Z NAZIEMNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 4.

1. Do parkowania Pojazdu na miejscach postojowych uprawnia spersonalizowany, identyfikator wydany przez Spółdzielnię, dalej zwany „**Identyfikatorem**”. W razie potrzeby dodatkowo wydawany jest spersonalizowany pilot zdalnej obsługi lub klucz.
2. Na jeden lokal może być wydany jeden Identyfikator uprawniający do parkowania, chyba że na terenie, o którym mowa w § 2 Regulaminu pozostały jeszcze wolne miejsca postojowe
3. Rejestr wydanych Identyfikatorów, pilotów i kluczy prowadzi upoważniony pracownik Spółdzielni.
4. Identyfikator uprawnia do parkowania tego Pojazdu, na który został wydany.
5. Spółdzielnia może odmówić wydania Identyfikatora w przypadkach:

- a. niespełnienia wymogów określonych Regulaminem lub,
 - b. niestosowania się Użytkownika do Regulaminu lub,
 - c. zalegania z opłatami za lokal mieszkalny lub użytkowy.
6. Spółdzielnia może dezaktywować/unieważnić wcześniej wydany Identyfikator i pilota w przypadku:
- 1) ustalenia, że Użytkownik nie spełnia wymogów określonych Regulaminem, w szczególności utracił prawo do lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 3 pkt 1),
 - 2) zalegania z opłatami za miejsce postojowe zgodnie z § 10 ust. 4 lub za lokal mieszkalny/użytkowy,
 - 3) stwierdzenia, że Użytkownik oddaje do korzystania miejsce postojowe innej nieuprawnionej osobie, np. w godzinach pracy biur i urzędów,
 - 4) w przypadku naruszenia któregokolwiek z obowiązków wymienianych w §5 Regulaminu lub jakichkolwiek innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni odnoszących się do korzystania z miejsc postojowych (parkingów),
 - 5) w innych przypadkach, jeżeli Regulamin tak stanowi.
7. W przypadku dezaktywacji/unieważnienia Identyfikatora/pilota zgodnie z ust. 6 Użytkownik jest obowiązany zwrócić otrzymane Identyfikatory/piloty/klucze w terminie 7 dni.
8. Wysokość opłat za wydanie Identyfikatora, pilota i kluczy ustala Zarząd, przy czym opłata za wtórnik Identyfikatora wynosi trzykrotność opłaty za pierwszy Identyfikator.
9. Miejsca postojowe są niestrzeżone. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za pojazdy, w tym rzeczy znajdujące się na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 5.

Użytkownik zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania przepisów ruchu drogowego zawartych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.),
- 2) przestrzegania przepisów BHP i p. poz.,
- 3) niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni lub właściwych organów władz publicznych o zauważonych zagrożeniach bezpieczeństwa na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu, w szczególności niezwłocznego powiadamiania Państwowej Straży Pożarnej (tel. 998 lub tel. alarmowy 112) w przypadku zauważenia pożaru,
- 4) zachowania czystości i porządku w obrębie miejsca postojowego oraz na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu, jak również dbania o należyty stan techniczny i sanitarny miejsca postojowego,
- 5) niezakłócania porządku na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu,
- 6) udostępnienia miejsca postojowego służbom remontowym WSM „Ochota” (lub przez nią wskazanym), ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu albo konserwacji lub do usunięcia awarii,
- 7) przestrzegania zasad współżycia społecznego, powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz przepisów wewnętrznych WSM „Ochota”, w szczególności Regulaminu,
- 8) każdorazowego zabezpieczania miejsc postojowych przed wjazdem pojazdów nieupoważnionych oraz stosowania posiadanych systemów zabezpieczeń,
- 9) umieszczania identyfikatora w widocznym miejscu za przednią szybą Pojazdu,
- 10) zgłaszania do Spółdzielni, wszelkich zmian dotyczących Pojazdu Użytkownika, które wpływają na ważność identyfikatora, a także wszelkich zmian w zakresie prawa

Użytkownika do lokalu mieszkalnego/użytkowego będącego w zasobach Spółdzielni, które powodują utratę uprawnień do parkowania Pojazdu danego Użytkownika na miejscu postojowym,

- 11) niezastawiania swoim pojazdem Pojazdów innych użytkowników tj. korzystania z miejsca postojowego i terenu wspólnego w sposób niezakłócający możliwości korzystania z parkingu, w tym innych miejsc postojowych przez innych Użytkowników,
- 12) niezajmowania swoim pojazdem więcej niż jednego wyznaczonego miejsca postojowego,
- 13) nieutrudniania wjazdu lub wyjazdu innym użytkownikom,
- 14) informowania Spółdzielni o parkowaniu na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu przez pojazdy nieupoważnione do tego,
- 15) ponoszenia opłat za korzystanie z miejsca postojowego na zasadach określonych przez Spółdzielnię.

§ 6.

1. Na terenie o którym mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu zabronione jest:

- 1) parkowanie pojazdów poza miejscami wyznaczonymi do parkowania,
- 2) wjeżdżanie pojazdów przewożących materiały łatwopalne, żrące, wybuchowe oraz inne niebezpieczne materiały i substancje mogące stworzyć zagrożenie dla osób i mienia,
- 3) pozostawianie w pojeździe dzieci i zwierząt,
- 4) pozostawianie pojazdów z włączonym silnikiem,
- 5) parkowanie innych pojazdów mechanicznych niż Pojazdy tj. w szczególności samochodów dostawczych, ciężarowych (powyżej 2,5 t. dopuszczalnej masy całkowitej, powyżej 5,5 m długości i nie posiadających cech samochodów osobowych), busów do przewozu osób, pojazdów specjalnych (ciągników, koparek, przyczep towarowych, campingowych), pojazdów niesprawnych, nieubezpieczonych lub niezarejestrowanych,
- 6) parkowania tyłem do budynku mieszkalnego znajdującego się w bliskiej odległości od miejsca postojowego,
- 7) spożywanie alkoholu,
- 8) zaśmiecanie,
- 9) niszczenie urządzeń,
- 10) naprawianie pojazdów,
- 11) mycie i odkurzanie pojazdów,
- 12) tankowanie pojazdów,
- 13) używanie otwartego ognia,
- 14) parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami powodującymi wycieki,
- 15) wymiana płynów w pojazdach – cieczy chłodzącej, oleju itp.
- 16) magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie,
- 17) używanie miejsca postojowego w inny sposób niż jego przeznaczenie określone w Regulaminie np. przechowywanie na miejscu postojowym lub w jego rejonie rzeczy innych niż pojazd lub zabudowa miejsca postojowego.

§ 7.

1. Za niestosowanie się do któregokolwiek z postanowień Regulaminu grozi zastosowanie środków niezbędnych do przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem, w szczególności pozbawienie uprawnień do korzystania z miejsc postojowych.

2. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez jego pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z miejsca postojowego,
3. Użytkownik we własnym zakresie zabezpiecza swój pojazd przed włamaniem lub kradzieżą.

§ 8.

1. Osobami upoważnionymi do kontroli dokumentów, o których mowa w § 2 ust. 3 Regulaminu są osoby pisemnie upoważnione przez Zarząd Spółdzielni oraz służby miejskie i policja.
2. Użytkownicy mają obowiązek stosowania się do poleceń wydawanych przez osoby, o których mowa w ust. 1.

§ 9.

1. Parkowanie na miejscach postojowych odbywa się według zasady honorowania przydzielonych przez Spółdzielnię miejsc postojowych, na podstawie identyfikatorów, o których mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu.
2. WSM „Ochota” nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu pozostawionym na miejscu postojowym, w szczególności za kradzież, uszkodzenia lub zniszczenia tego mienia, a także za szkody komunikacyjne na terenie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie jest uprawniona do rozstrzygnięcia sporów dotyczących zdarzeń drogowych.

IV. OPLATY

§ 10.

1. Spółdzielnia za korzystanie z miejsc postojowych, pobiera opłaty na podstawie uchwały Rady Nadzorczej co najmniej za:
 - 1) korzystanie przez Użytkownika z miejsca postojowego;
 - 2) stworzenie i bieżące utrzymanie infrastruktury miejsc postojowych, obsługę konserwacyjną urządzeń, bieżące naprawy i oświetlenie,
 - 3) podatki i opłaty lokalne,
 - 4) utrzymanie czystości, odśnieżanie,
 - 5) inne koszty związane z utrzymaniem terenu.
2. Opłaty winne być uiszczane co miesiąc z góry do 15-o (piętnastego) dnia każdego miesiąca.
3. Od niezapłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie, określone odrębnymi przepisami.
4. W przypadku nieuiszczenia dwóch kolejnych opłat, o których mowa powyżej, Spółdzielnia jest uprawniona do dezaktywacji/unieważnienia Użytkownikowi identyfikatora oraz klucza lub pilota uprawniającego do korzystania z miejsca postojowego.
5. Ponadto Spółdzielnia pobiera opłaty za:
 - 1) udostępnienie spersonalizowanego identyfikatora, pilota lub kluczy,
 - 2) wydanie duplikatu identyfikatora, spersonalizowanego pilota lub kluczy,
 - 3) zlecenie uprzątnięcia (odholowania) pojazdu (wraku), gdy właściciel pomimo wezwania nie uczynił tego samodzielnie,
 - 4) zlecenie uprzątnięcia pojazdu nieuprawnionego do korzystania z miejsca parkingowego,
 - 5) pokrycie szkody przeciwko mieniu Spółdzielni wyrządzonej przez Użytkownika pojazdu, - których wysokość ustala Zarząd.
6. Po zakończeniu korzystania z miejsca postojowego lub dezaktywacji/unieważnienia Identyfikatora Użytkownik zobowiązany jest zwrócić Spółdzielni spersonalizowany

Identyfikator, pilot lub klucze (o ile zostały wydane) w terminie 7 dni.

7. W przypadku dezaktywacji/unieważnienia Identyfikatora przez Spółdzielnię zgodnie z zapisami Regulaminu, Użytkownik, który posługiwał się takim Identyfikatorem nie jest dalej upoważniony do korzystania z miejsca postojowego.
8. Rada Nadzorcza co roku podejmuje uchwały o aktualizacji opłat wskazanych w § 10 ust. 1 Regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Administratorem danych osobowych jest WSM „Ochota”.
2. Wszelkie skargi i wnioski związane z korzystaniem z miejsc postojowych będących w zarządaniu WSM „Ochota” należy kierować do Spółdzielni.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 12.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą WSM „Ochota” w dniu 05.09.2022 r. Uchwałą nr 55/2022 i obowiązuje od dnia 01.10.2022 r.
2. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do dostosowania treści innych regulaminów obejmujących miejsca postojowe (parkingi) znajdujące się w zasobach WSM „Ochota”, w taki sposób by były zgodne z zasadami ustalonymi w niniejszym Regulaminie.