

REGULAMIN

dotyczący zasad wynajmowania i korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach.

Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin określa podstawowe zasady wynajmowania i korzystania z wydzielonych miejsc postojowych płatnych oraz miejsc postojowych ogólnodostępnych, nieodpłatnych znajdujących się na terenach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach oraz tryb zawierania umów na wynajem miejsc postojowych płatnych na niestrzeżonych parkingach.

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dobrzyńka” w Pabianicach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na terenie osiedli może tworzyć stałe lub tymczasowe parkingi z wydzielonymi miejscami postojowymi płatnymi i miejscami postojowymi ogólnodostępnymi, nieodpłatnymi dla samochodów osobowych.
2. W rozumieniu niniejszego Regulaminu parkingiem jest część terenu Spółdzielni przeznaczona stosownymi decyzjami organów Spółdzielni pod postój samochodów osobowych.
3. Miejscem postojowym płatnym jest wydzielona część parkingu na użytkowanie, której została zawarta umowa najmu, za użytkowanie której najemca na rzecz Spółdzielni uiszcza comiesięczny czynsz, która jest oznaczona numerem i przeznaczona do parkowania jednego samochodu osobowego.
4. Miejscem postojowym ogólnodostępnym, nieodpłatnym jest wydzielona część parkingu przeznaczona do parkowania jednego samochodu osobowego.
5. Jedno miejsce postojowe płatne może być wynajęte na podstawie umowy najmu płatnego na potrzeby jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem zapisów §3, pkt. 5 Regulaminu.

Zasady ustalania Najemców miejsc postojowych płatnych

§ 3

1. Pierwszeństwo w ubieganiu się o zawarcie umowy najmu miejsca postojowego płatnego przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkującym w zasobach Spółdzielni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych będących przedmiotem najmu.
2. Członkowie Spółdzielni bądź właściciele niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo własności do posiadającego status odrębnej własności lokalu

zlokalizowanego w nieruchomości w zasobach Spółdzielni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych płatnych mają prawo do najmu jednego miejsca postojowego płatnego.

3. Członek Spółdzielni bądź właściciel lokalu niebędący jej członkiem, o którym mowa w pkt. 2, zainteresowany zawarciem umowy najmu miejsca postojowego płatnego jest zobowiązany do złożenia w Spółdzielni stosownego pisemnego wniosku. Do wniosku należy dołączyć pisemne oświadczenie z podaniem numeru rejestracyjnego pojazdu.
4. Jeżeli ilość miejsc postojowych płatnych będzie większa niż liczba członków Spółdzielni zainteresowanych najmem tych miejsc, o zawarcie umowy najmu mogą ubiegać się właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa własności do posiadających status odrębnej własności lokali zlokalizowanych w nieruchomościach budynkowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych płatnych.
5. W przypadku, gdy ilość osób zainteresowanych najmem będzie większa niż ilość miejsc postojowych płatnych:
 - a) rozdział tych miejsc wśród osób, które złożyły wnioski określone w pkt. 3 odbędzie się w drodze losowania z zachowaniem zasady, że jednemu lokalowi przysługuje jedno miejsce postojowe;
 - b) losowanie, o którym mowa przeprowadzone zostanie przez komisję składającą się z Prezesa Zarządu lub przez pełnomocnika i przedstawiciela Rady Nadzorczej z zachowaniem zasad pierwszeństwa określonego w pkt. 1, pkt. 4 i pkt. 5.
6. Spółdzielnia zawiadamia mieszkańców osiedla, na którym zamierza zorganizować parking z miejscami postojowymi płatnymi o możliwości i terminie składania pisemnych wniosków o zawarcie umowy najmu miejsca postojowego płatnego, terminie ewentualnego losowania miejsc postojowych płatnych oraz warunkach finansowych przedmiotowej umowy.
7. Zawiadomienie będzie umieszczone z 14 dniowym wyprzedzeniem, na ogólnodostępnych tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych bloków Spółdzielni, przy których zlokalizowane będą przedmiotowe miejsca postojowe płatne. Za zgodą Rady Nadzorczej dopuszcza się zawiadomienie mieszkańców o możliwości najmu miejsc postojowych na 14 dni przed upływem terminu obowiązującej umowy najmu o najwcześniejszym terminie jej zakończenia w bieżącym roku kalendarzowym.
8. W przypadku utraty członkostwa lub utraty prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni oraz przy braku miejsca zamieszkania na terenie zasobów Spółdzielni, w czasie trwania umowy najmu miejsca postojowego płatnego zostanie ona wypowiedziana przez Zarząd Spółdzielni z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Po ustaleniu listy najemców i przyporządkowaniu im przez Zarząd Spółdzielni poszczególnych miejsc postojowych płatnych w obrębie danego parkingu, Zarząd w terminie 14 dni zawiera umowę najmu miejsca postojowego płatnego, w treści której zostaną określone szczegółowe warunki najmu. Wzór umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

2. Warunkiem rozpatrzenia wniosku określonego w § 3 pkt. 3 oraz zawarcia umowy najmu jest brak obciążających zainteresowanego zawarciem umowy najmu miejsca postojowego płatnego zobowiązań wobec Spółdzielni w dniu jej podpisania.
3. Umowa najmu zawierana jest na czas określony 2 lat z możliwością wcześniejszego jej rozwiązania z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku wystąpienia w czasie trwania umowy najmu miejsca postojowego płatnego zaległości w opłatach eksploatacyjnych z tytułu korzystania z lokalu lub w opłacie na rzecz Spółdzielni czynszu z tytułu najmu miejsca postojowego płatnego za okres powyżej 2 miesięcy, Zarząd Spółdzielni rozwiąże umowę najmu miejsca postojowego płatnego bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
5. W sytuacji określonej w pkt. 4 lub po upływie terminu określonego pkt. 3 Zarząd Spółdzielni informuje mieszkańców w sposób określony w § 3 pkt. 6 o możliwości wynajmu zwolnionego miejsca postojowego płatnego na zasadach określonych niniejszym Regulaminem.

§ 5

Wysokość opłat z tytułu najmu miejsc postojowych płatnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Zasady korzystania z miejsc postojowych

§ 6

1. Miejsca postojowe przeznaczone są wyłącznie do parkowania samochodów osobowych.
2. Miejsca postojowe są niestrzeżone.
3. Miejsca postojowe są numerowane.

§ 7

1. Najemca nie ma prawa podnajmować lub użyczać miejsca postojowego płatnego osobom trzecim bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia faktu podnajęcia lub użyczenia miejsca postojowego płatnego osobom trzecim bez uzyskania określonej w pkt. 1 wymaganej zgody, Zarząd Spółdzielni ma prawo rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresów wypowiedzenia.
3. W przypadku zmiany danych zawartych w oświadczeniu woli określonym w § 3 pkt. 3 dotyczącym wskazania jaki samochód osobowy będzie parkowany na najętym miejscu postojowym płatnym Najemca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Spółdzielni o takich zmianach w terminie 14 dni od daty ich zaistnienia.
4. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w pkt. 3 Zarząd Spółdzielni ma prawo rozwiązać umowę najmu miejsca postojowego płatnego z 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 8

1. Osoby kierujące samochodem osobowym na terenie niestrzeżonego parkingu z wydzielonymi miejscami postojowymi zobowiązane są przestrzegać przepisów ruchu drogowego.
2. Na terenie parkingu z wydzielonymi miejscami postojowymi zabronione jest:
 - a) parkowanie samochodów osobowych poza wydzielonym miejscem postojowym,
 - b) mycie samochodów osobowych i dokonywanie napraw na terenie niestrzeżonego parkingu z wydzielonymi miejscami postojowymi,
 - c) zaśmiecanie terenu parkingu.

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia wycieku płynów, substancji, smarów z samochodu osobowego zaparkowanego na wydzielonym miejscu postojowym płatnym lub pozostawieniu śmieci posiadacz samochodu osobowego zobowiązany jest do niezwłocznego ich usunięcia.
2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w pkt. 1 Zarząd Spółdzielni wezwie w formie pisemnej Najemcę do usunięcia zanieczyszczeń na najętym miejscu postojowym płatnym wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po braku reakcji Najemcy na wezwanie, Spółdzielnia we własnym zakresie usunie zanieczyszczenia na wynajętym miejscu postojowym płatnym. Kosztami przeprowadzonych prac usunięcia zanieczyszczenia z miejsca postojowego płatnego Zarząd Spółdzielni obciąży Najemcę.
3. Za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego poruszania się lub parkowania samochodów osobowych na niestrzeżonym parkingu odpowiedzialność ponoszą posiadacze tych pojazdów.

§ 10

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu kradzieży samochodu osobowego Najemcy lub jego uszkodzenia na niestrzeżonym parkingu, jak również z tytułu nieprawidłowego korzystania z parkingu przez innych Najemców i osoby trzecie.

§ 11

1. Konserwacje i naprawy związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania wydzielonych miejsc postojowych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz dróg dojazdowych do tych miejsc są wykonywane przez Spółdzielnię.
2. Za sprzątanie i odśnieżanie wydzielonych miejsc postojowych oraz drogi dojazdowej do wydzielonych miejsc postojowych odpowiada Spółdzielnia.
3. Za konserwację i/lub naprawę szlabanu lub bramy zapewniającej dostęp na teren parkingu odpowiada Spółdzielnia.

§ 12

1. Spółdzielnia ma obowiązek nieodpłatnie wydać najemcy miejsca postojowego pilota zdalnego sterowania bramami zapewniającymi dostęp na tereny zamknięte, na których znajduje się najmowane miejsce postojowe.
2. Wydanie najemcy pilota zdalnego sterowania realizowane jest za potwierdzeniem odbioru, wyłącznie na czas najmu miejsca postojowego.
3. Spółdzielnia nie ma obowiązku wydania dodatkowego pilota zdalnego sterowania osobom posiadającym sprawny pilota.
4. Spółdzielnia nie może wydać pilota zdalnego sterowania osobom nie korzystającym z miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach wewnętrznych znajdujących się za bramą automatyczną.
5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wydanych lub wymienionych pilotów zdalnego sterowania bramami zapewniającymi dostęp na tereny zamknięte, na których znajdują się miejsca postojowe.
6. Koszty wymiany lub koszty naprawy pilota zdalnego sterowania wynikające ze zużycia eksploatacyjnego nie obciążają najemcy miejsca postojowego.
7. Koszty wymiany lub koszty naprawy pilota zdalnego sterowania wynikające z jego niewłaściwego użytkowania lub z uszkodzenia z winy najemcy obciążają najemcę.
8. Wymiana baterii zasilającej pilota zdalnego sterowania nie jest obowiązkiem Spółdzielni.
9. Najemca miejsca parkingowego jest zobowiązany do zwrotu pilota zdalnego sterowania po zakończeniu okresu najmu miejsca postojowego.
10. Najemca miejsca postojowego, który nie zwrócił pilota zdalnego sterowania w terminie 7 dni od dnia zakończenia najmu miejsca postojowego zostanie obciążony kosztami zakupu pilota zdalnego sterowania.

W przypadku gdy Najemca w terminie, określonym w zdaniu pierwszym, dokonuje zwrotu niesprawnego pilota zdalnego sterowania zostanie obciążony kosztami zakupu pilota zdalnego sterowania.

§ 13

1. W przypadku stwierdzenia przypadków samowolnego kopiowania przez użytkowników miejsc postojowych lub osoby trzecie pilotów zdalnego sterowania do bram zapewniających dostęp na teren posesji Zarząd Spółdzielni ma prawo podjąć decyzję o przeprogramowaniu dotychczas używanych pilotów zdalnego sterowania.
2. Kosztami operacji przeprogramowania pilotów opisanej w pkt. 1 Zarząd Spółdzielni może obciążyć jednostkowego użytkownika miejsca postojowego lub osobę trzecią posiadającą samowolnie skopiowanego pilota zdalnego sterowania. W przypadku stwierdzenia samowolnego skopiowania pilotów sterowania do bram zapewniających dostęp na teren parkingu i wrót (bram) garażowych bez ustalenia danych konkretnego użytkownika lub osoby trzeciej posiadającej takiego skopiowanego pilota kosztami operacji przeprogramowania określonej w pkt. 1 Spółdzielnia może obciążyć wszystkich użytkowników posiadających piloty zdalnego sterowania w obszarze nieruchomości, której dotyczy operacja przeprogramowania opisana w pkt 1.

§ 14

Użytkownicy wydzielonych miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 15

1. Niniejszy Regulamin Uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2024 z dnia 19.12.2024 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.
3. Traci moc Regulamin dotyczący zasad wynajmowania i korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2021 z dnia 15.12.2021 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

.....

.....

Załącznik do Regulaminu dotyczącego zasad wynajmowania i korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach

WZÓR UMOWY NAJMU MIEJSCA POSTOJOWEGO

zawarta w dniu w Pabianicach pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Dobrzyńka” w Pabianicach z siedzibą przy ul. Orla 10-12 reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu –

zwaną dalej Wynajmującym, a

Panią/Panem

zam.

przy ul.

zwaną/ym dalej Najemcą,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest miejsce postojowe nr przeznaczone do parkowania samochodu osobowego mieszczące się na parkingu położonym w Pabianicach przy ul., zwane dalej przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu w celu parkowania samochodu osobowego.
3. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń, co do stanu przedmiotu najmu oraz jego przydatności do celu wskazanego w pkt. 1.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony 2 lat i wiąże Strony od dnia jej podpisania.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Czynsz z tytułu najmu płatny jest co miesiąc i ustalony jest według stawki określonej Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Czynsz z tytułu najmu płatny jest od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do podpisania umowy najmu. dniu podpisania umowy

najmu. Termin płatności jest do piętnastego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący ma prawo naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej.
2. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu nastąpi poprzez zawiadomienie na piśmie z miesięcznym wyprzedzeniem przed miesiącem obowiązywania nowej stawki czynszu.
3. Zmiana wysokości stawki czynszowej wprowadzana będzie aneksem do niniejszej umowy.
4. Najemca w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma określonego w § 4 pkt. 2 ma prawo złożyć w formie pisemnej oświadczenie woli o nieprzyjęciu nowej stawki czynszu.
5. W przypadku, gdy Najemca nie wyrazi zgody na zmianę stawki czynszowej, umowa najmu ulega rozwiązaniu z upływem miesiąca kalendarzowego licząc od dnia, w którym Najemca złożył oświadczenie woli, o którym mowa w § 4 pkt. 4.

§ 5

W przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu, za co najmniej 2 (dwa) pełne okresy płatności, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6

1. Wynajmujący nieodpłatnie wydaje najemcy miejsca parkingowego pilota zdalnego sterowania bramami zapewniającymi dostęp na zamknięte tereny, na których znajduje się najmowane miejsce postojowe.
2. Wydanie najemcy pilota zdalnego sterowania realizowane jest za potwierdzeniem odbioru, wyłącznie na czas najmu miejsca postojowego.
3. Wynajmujący nie ma obowiązku wydania dodatkowego pilota zdalnego sterowania osobom posiadającym sprawny pilota.
4. Wynajmujący nie może wydać pilota zdalnego sterowania osobom nie korzystającym z miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach wewnętrznych znajdujących się za bramą automatyczną.
5. Najemca miejsca parkingowego jest zobowiązany do zwrotu sprawnego pilota zdalnego sterowania po zakończeniu okresu najmu miejsca parkingowego.
6. Najemca miejsca parkingowego, który nie zwrócił sprawnego pilota zdalnego sterowania w terminie 7 dni od dnia zakończenia najmu miejsca postojowego zostanie obciążony kosztami zakupu pilota zdalnego sterowania.

§ 7

Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować go na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 pkt. 1 umowy oraz utrzymywać go w porządku i czystości, w stanie wolnym od zanieczyszczeń.
2. Najemca zobowiązuje się do respektowania Regulaminu dotyczącego zasad wynajmowania i korzystania.

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:
2. Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
3. Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową, w tym z Regulaminem dotyczącym zasad wynajmowania i korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzynka” w Pabianicach.
4. Najemca bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił go osobom trzecim.

§ 10

1. W przypadku nie wydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie 7 (siedmiu) dni od daty rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu:
 - a) jednorazowo, kary umownej w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc trwania stosunku najmu,
 - b) odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc trwania stosunku najmu.

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W sytuacji, gdy umowa najmu ulega rozwiązaniu, a posiadacz samochodu osobowego nadal parkuje na miejscu postojowym pomimo utraty posiadanego tytułu prawnego Spółdzielnia podejmie działania do usunięcia bezprawnie zaparkowanego samochodu poprzez zawiadomienie Straży Miejskiej. Koszty ewentualnego odholowania samochodu osobowego dokonanego na polecenie Straży Miejskiej ponosi posiadacz pojazdu.

§ 12

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu miejscowo i rzeczowo Sądowi Rejonowemu w Pabianicach.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Najemca potwierdza, że treść Regulaminu dotyczącego zasad wynajmowania i korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach jest mu znana.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

Wynajmujący

.....

Najemca

.....