

# **REGULAMIN**

## **BUDOWY ORAZ UŻYTKOWANIA GARAŻY, WIAT I PARKINGÓW**

### **W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "OSIEDLE MŁODYCH" W ŁODZI**

#### Zasady ogólne

#### §1

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 – prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę garażami, wiatami i parkingami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Regulamin nie dotyczy gruntowych parkingów otwartych realizowanych w ramach planów inwestycyjnych Spółdzielni, na podstawie planu zagospodarowania osiedla i garaży wbudowanych w domy wielorodzinne.

#### §2

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Miejscu postojowym – rozumie się przez to wyznaczoną do parkowania samochodu osobowego część powierzchni gruntu, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny, przeznaczony na parkowanie samochodów osobowych. Miejscem postojowym jest także powierzchnia gruntu zabudowana garażem blaszanym lub wiatą;
2. Użytkownikowi – rozumie się przez to osobę, która zawarła ze Spółdzielnią umowę najmu miejsca postojowego;
3. Umowie najmu miejsca postojowego – rozumie się przez to umowę najmu zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem miejsca postojowego;
4. Parkingowi – rozumie się przez to otwarty, niedozorowany teren, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny, przeznaczony tymczasowo na miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
5. Pojazd jednośladowy – pojazd kołowy, w którym wszystkie koła są ustawione w jednej linii, w szczególności rower, motocykl;
6. Samochodzie osobowym – rozumie się przez to pojazd samochodowy przeznaczony konstrukcyjnie do przewozu nie więcej niż 9 osób łącznie z kierowcą oraz ich bagażu.
7. Garaż - samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, niezwiązany trwale z gruntem, przeznaczony do przechowywania i niezawodowej obsługi samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych;
8. Wiata – zadaszenie, budowla w postaci przykrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z lekkimi ścianami lub bez nich, niezwiązane trwale z gruntem, przeznaczona do przechowywania samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych.

## Zasady finansowania budowy miejsc postojowych

### § 3

1. Miejsca postojowe są tworzone ze środków finansowych Spółdzielni.
2. Garaże i wiaty mogą być budowane środkami finansowymi Spółdzielni lub środkami własnymi przyszłych Użytkowników.
3. Spółdzielnia może budować albo przejmować na swój własny majątek wybudowane przez Użytkowników miejsca postojowe celem oddania ich w używanie na zasadzie umowy najmu.
4. Zasady finansowania budowy miejsc postojowych będą ustalane dla każdej inwestycji oddzielnie.

## Zasady przydziału i używania miejsc postojowych

### § 4

1. O zawarciu umowy najmu miejsca postojowego może ubiegać się każda osoba fizyczna, mająca pełną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu miejsca postojowego składa się do Zarządu Spółdzielni, który w terminie 28 dni może zawrzeć taką umowę. Spółdzielnia może także odmówić zawarcia ww. umowy w przypadku, gdy brak jest wolnych miejsc postojowych lub byłoby to sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo narażało Spółdzielnię, Użytkowników lub inne osoby na szkodę lub zagrażało ich interesom.
3. Kolejność zawierania umów najmu miejsca postojowego odpowiada kolejności wpływu wniosków, o których mowa w ust. 2, z tym, że pierwszeństwo przysługuje, osobom, które:
  - a. mają status inwalidy,
  - b. wybudowały garaż lub wiatę z własnych środków finansowych,
  - c. innych społecznie uzasadnionych przypadków uznanych przez Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku braku reflektantów spośród osób określonych w ust. 1, Spółdzielnia może zawrzeć umowy najmu miejsc postojowych z osobami fizycznymi, którym nie przysługuje żadne prawo do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni oraz z osobami prawnymi.
5. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.
6. Osoby posiadające prawo do lokalu mieszkalnego mogą być najemcami wyłącznie jednego miejsca postojowego.

### § 5

1. Przydziału miejsca postojowego dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przyznania miejsca dokonuje się w formie Umowy, której wzór stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
3. Przydzielone miejsce postojowe, nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego, nie może być przedmiotem podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie jakiegokolwiek osobie trzeciej.

4. Wynajęte miejsce postojowe stanowi własność Spółdzielni i jedynym jego dysponentem jest Zarząd.

#### § 6

1. Miejsce postojowe może być używane wyłącznie na przechowywanie samochodu osobowego lub pojazdu jednośladowego.
2. Podnajmowanie miejsca postojowego osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu, dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie miejsca postojowego w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 7

1. W przypadku zbycia lub utraty samochodu osobowego użytkownik miejsca postojowego zachowuje prawo do dalszego jego użytkowania.
2. W przypadku postawienia miejsca postojowego do dyspozycji spółdzielni, spółdzielnia przekazuje miejsce postojowe w czasowe użytkowanie innej osobie na warunkach określonych w § 4 niniejszego regulaminu.

#### § 8

1. Spółdzielnia jak i Użytkownik mają prawo rozwiązania umowy najmu miejsca postojowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, chyba że strony w formie pisemnej zgodnie ustalą krótszy okres. Termin wypowiedzenia umowy biegnie od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym złożono wypowiedzenie.
2. Spółdzielnia ma prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - a. zalegania przez Użytkownika z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności bez uzasadnienia,
  - b. oddania miejsca postojowego w podnajem osobom trzecim bez pisemnej uprzedniej zgody Spółdzielni,
  - c. używania przez Użytkownika miejsca postojowego w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem w tym, gdy dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, albo zaniedbuje miejsce postojowe do tego stopnia, że zostaje ono narażone na zniszczenie.

#### Obowiązki stron w ramach użytkowania miejsc postojowych

#### § 9

Na terenie na którym znajdują się miejsca postojowe przejęte w całkowitą administrację przez Spółdzielnie, administracja osiedla zobowiązana jest do utrzymania porządku i czystości.

#### § 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
  - a. utrzymania w porządku i ładzie dróg dojazdowych,

- b. ubezpieczenia miejsca postojowego,
  - c. utrzymania w porządku i ładzie zieleni znajdującej się dookoła miejsc postojowych.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie i zniszczenie powstałe w mieniu Użytkownika lub osób trzecich. Zabezpieczenie miejsca postojowego przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku na miejscu postojowym od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa na Użytkowniku, którego obciążają wszelkie koszty z tym związane.
  3. Użytkownik ponosi wszelkie koszty związane z powstaniem szkód w mieniu Spółdzielni i osób trzecich na terenie miejsca postojowego.

## § 11

1. Użytkownik zobowiązany jest do:
  - a. przestrzegania przepisów, w tym przepisu ruchu drogowego,
  - b. stosowania się do postanowień niniejszego Regulaminu oraz bieżących zaleceń Zarządu Spółdzielni,
  - c. użytkowania miejsca postojowego w sposób nie powodujący utrudnień w korzystaniu z innych miejsc postojowych oraz ciągów komunikacyjnych na nieruchomości
  - d. utrzymywania zajmowanego miejsca postojowego we właściwym stanie technicznym,
  - e. utrzymania porządku na terenie miejsca postojowego i w jego otoczeniu,
  - f. użytkowania miejsca postojowego w sposób nie powodujący zanieczyszczenia środowiska (wycieki oleju, paliwa itp.)
  - g. utrzymania we właściwym stanie technicznym miejsca postojowego,
  - h. podawania do wiadomości Zarządu Spółdzielni swoich aktualnych adresów i telefonicznych numerów kontaktowych.
  - i. przestrzegania instrukcji przeciwpożarowej,
2. Wszelkie adaptacje, przebudowy miejsca postojowego wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z nieprzestrzegania przepisów bhp i p. poż.
4. Użytkownik jest obowiązany do likwidacji na własny koszt wszelkich uszkodzeń i zniszczeń powstałych z jego winy (lub osób, za których działania bądź zaniechania ponosi odpowiedzialność) oraz w związku z nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.
5. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych i szkodliwych dla mieszkańców, na terenie miejsc postojowych bezwzględnie zabrania się:
  - a. palenia tytoniu, używania ognia otwartego,
  - b. napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym,
  - c. pozostawiania pojazdów z uszkodzonym zbiornikiem paliwowym, silnikiem, itp.
  - d. przechowywania:
    - baniek lub beczek,
    - zużytego ogumienia,
    - zaoliwionych ubrań lub czyściwa,
    - płynów łatwopalnych w otwartych lub łatwo tłukących się naczyniach
  - e. czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą,

- f. samowolnego montażu dodatkowych instalacji i urządzeń elektrycznych lub grzewczych, eksploataowania i pozostawiania tych urządzeń w sposób niezgodny z instrukcjami bezpieczeństwa,
  - g. gromadzenia, składowania i magazynowania materiałów palnych, szkodliwych i niebezpiecznych dla życia lub zdrowia.
6. Użytkownik ma obowiązek parkowania pojazdu w sposób umożliwiający łatwą jego ewakuację.
  7. Użytkownik ma obowiązek posiadać gaśnicę min. 2kg środka gaśniczego. Gaśnica winna posiadać ważną legalizację.
  8. Użytkownik zobowiązany jest znać telefon alarmowy STRAŻY POŻARNEJ 998 lub 112 oraz obsługę podręcznego sprzętu gaśniczego.
  9. Użytkownik miejsca postojowego nie może dokonywać napraw, które mogą stanowić uciążliwości dla otoczenia (dotyczy również terenu całego osiedla)

Nie przestrzeganie powyższego może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu miejsca postojowego.

#### § 12

1. Użytkownik jest zobowiązany płacić Spółdzielni comiesięczny czynsz najmu w wysokości i na warunkach wskazanych w umowie najmu miejsca postojowego.
2. Wysokość czynszu jest ustalona w oparciu o wartość :
  - a. podatku od nieruchomości
  - b. podatku gruntowego
  - c. kosztów Zarządu.
3. Wszelkie zmiany wysokości czynszu najmu reguluje umowa najmu miejsca postojowego.
4. Wysokość czynszu najmu jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały.

#### § 13

1. Bez pisemnej zgody Spółdzielni Użytkownik nie może oddać miejsca postojowego osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej. Zgoda zostanie wyrażona przez Spółdzielnię w terminie 28 dni. Spółdzielnia może w określonym terminie odmówić wyrażenia zgody na oddanie miejsca postojowego w podnajem lub do bezpłatnego używania, gdy byłoby to sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo narażało Spółdzielnię lub Użytkownika na szkodę lub zagrażało ich interesom.
2. W przypadku, gdy Użytkownik wywiązuje się z obowiązków nałożonych na niego umową najmu miejsca postojowego w sposób należyty, a w szczególności w okresie obowiązywania nie posiadał żadnych zaległości jak i opóźnienia w płatności czynszu, ma prawo za pisemną zgodą Spółdzielni wskazać w trakcie trwania umowy:
  - a. małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu miejsca postojowego na dotychczasowych warunkach,
  - b. następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu ze Spółdzielnią na wypadek śmierci Użytkownika lub w innych przypadkach, z którym zostanie zawarta umowa najmu na dotychczasowych warunkach.

3. Użytkownik nie ma prawa dokonywać obrotu miejscem postojowym, czynność taka nie odnosi skutku wobec Spółdzielni.
4. W trakcie obowiązywania umowy najmu osoba trzecia może wstąpić na miejsce Użytkownika wyłącznie na podstawie umowy podpisanej ze Spółdzielnią za zgodą Użytkownika, z tym że z wnioskiem o zawarcie takiej umowy może wystąpić wyłącznie Użytkownik, a Spółdzielnia w terminie 28 dni jest zobowiązana do zawarcia umowy najmu miejsca postojowego z osobą trzecią wstępującą w miejsce Użytkownika. Spółdzielnia jednak w terminie 28 dni od daty złożenia wniosku może odmówić zawarcia umowy najmu miejsca postojowego z osobą trzecią wyłącznie w przypadku, gdy byłoby to sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo narażało Spółdzielnię lub Użytkowników na szkodę lub zagrażało ich interesom.

#### § 14

1. Po zakończeniu umowy Użytkownik jest zobowiązany zwrócić Spółdzielni przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z prawidłowej eksploatacji na podstawie postanowień umowy najmu miejsca postojowego i przepisów prawa. Oceny stanu technicznego zdawanego miejsca postojowego dokonuje komisja wyznaczona przez Spółdzielnię przy współudziale Użytkownika.
2. Wartość ulepszeń miejsca postojowego dokonanych bez zgody Zarządu nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie Spółdzielni z Użytkownikiem miejsca postojowego następuje zgodnie z zapisami zawartej umowy w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu.

#### Użytkowanie garaży lub wiat

#### § 15

1. Przyznania terenu na miejsce postojowe w celu postawienia wiaty lub garażu dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przyznany teren na miejsce postojowe w celu postawienia wiaty lub garażu, nie jest związany z prawem do lokalu mieszkalnego, nie może być przedmiotem poddzierżawy lub oddania go w bezpłatne Używanie jakiegokolwiek osobie trzeciej.

#### § 16

1. Przyznanie Użytkownikowi terenu na miejsce postojowe w celu postawienia wiaty lub garażu odbywa się na wniosek zainteresowanego poprzez zawarcie przez Zarząd Spółdzielni z Wnioskodawcą umowy najmu miejsca postojowego.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu miejsca postojowego w celu postawienia wiaty lub garażu blaszanego Użytkownik garażu zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni terenu bez garażu lub wiaty, chyba że dokona on uprzedniego zbycia garażu na rzecz nowego Użytkownika. W takim przypadku, zastosowanie znajduje § 13 pkt. 4 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku nie usunięcia garażu lub wiaty i nie zbycia garażu w sposób wskazany w ust. 2, Spółdzielnia zleca usunięcie garażu lub wiaty na koszt i ryzyko Użytkownika, po uprzednim udzieleniu mu dodatkowego, 1 miesięcznego terminu na dobrowolne usunięcie garażu lub przejmuje na swój majątek.

§ 17

1. Zarząd Spółdzielni rozwiązuje umowę najmu miejsca postojowego w celu postawienia wiaty lub garażu, w przypadku:
  - a. zmiany przez Spółdzielnię przeznaczenia terenu użytkowanego na postawienie garażu lub wiaty,
  - b. użytkowania garażu lub wiaty z naruszeniem postanowień umowy najmu,
  - c. otrzymania przez Spółdzielnię decyzji administracyjnej nakazującej likwidację garaży lub wiaty.
2. Rozwiązanie umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1 następuje z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Użytkownik garażu blaszanego lub wiaty i Spółdzielnia mogą rozwiązać umowę dzierżawy także w każdym czasie, na zasadzie porozumienia Stron.

Postanowienia Końcowe

§ 18

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 32/17 w dn. 30.05.2017

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Młodych” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożena Dorociak

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Jerzy Kujawa