

1.gr. Inngangur

Reglur þessar eru settar til að útleiga á bílastæðum á lóðunum við Sólvallargötu 69, 79 og Hringbrautar 116, sem kallað er Grandatorg fullnægi notendum hússins.

Bílakjallarinn er rekinn af Steindór ehf. (eða félags í eigu Steindór ehf.) sem er eigandi ofangreindra lóða og byggingarreits hér eftir “Rekstrarfélagið”.

Rekstrarfélagið hefur sett eftirfarandi reglur um útleigu bílastæða í bílakallaranum, þar sem gert er ráð fyrir að hluti bílastæðanna sé samnýtanlegur og önnur í eigu íbúa í húsinu.

Bílastæði eru leigð til íbúa á Steindórsreit, fyrirtækja, viðskiptavina, gesta og þeirra sem búa eða starfa í nágrenninu, annars vegar í áskrift og hins vegar með innheimtu í gegnum greiðsluvélar eða smáforrit. Þá kemur fram í samþykktum Rekstrarfélagsins að tilgangur þess sé m.a. að leigja út bílastæði til lengri og skemmri tíma og að nýting á bílastæðum í bílakjallaranum sé háð því að greitt sé afgjald fyrir afnot stæðanna í samræmi við gjaldskrá Rekstrarfélagsins.

Stefna Rekstrarfélagsins er að útleiga bílastæða á lóðinni fullnægi þörfum íbúa og gesta þeirra fyrir geymslurými á bifreiðum auk þess sem atvinnuhúsnæði og mögulega aðrir geti nýtt bílastæðakjallarann eftir því sem rými leyfir. Markmiðið er að ná þessari stefnu með skýru skipulagi og markvissri stýringu aðgangs og umferðar um kjallarann með vönduðu aðgangsstýringarkerfi.

2. gr. Áskriftarréttindi

Fjöldi bílastæða í bílakjallaranum er takmarkaður og því þarf að útdeila þeim niður á sem sanngjarnastan hátt. Um útleigu bílastæða gildir áskriftarréttindakerfi (Passar) sem skiptist annars vegar í ÍB1, ÍB2, FY1, FY2 og Aðrir.

Sjá nánari skilgreiningu á flokkunum í 3.gr.

Forgangsréttur biðlista til bílastæða:

ÍB1 – Fyrsti forgangur

ÍB2 – Annar forgangur

FY1 – Þriðji forgangur

FY2 – Fjórði forgangur

Aðrir – Fimmti forgangur

Röðin sem gildir er fyrstur kemur, fyrstur fær, þó þannig að forgangshópur með hærri forgang gengur fyrir hóp sem er með lægri forgang. Það missir enginn stæði sem er með samning við Rekstrarfélagið nema vegna vanskila eða brota á reglum þessum, sjá nánar í 5gr.

1. Íbúðir (ÍB1)

Hver íbúð í fjöleignarhúsi á Grandatorgi skal eiga forgang að áskriftarrétt að ÍB1, passa að einu bílastæði. Íbúðir sem eru stærri en 80m² hafa áskriftarrétt að tveimur ÍB1 pössum svo lengi sem stæði eru til. Reglan gildir, fyrstur kemur fyrstur fær og sama regla gildir þegar íbúar skrá sig á biðlista fyrir ÍB1 pössum.

Réttindahafi ÍB1, sem er ekki að nota áskriftarrétt sinn, getur óskað eftir að nýta áskriftarrétt sinn hvenær sem er með tilkynningu til Rekstrarfélagsins. Ef ekki er svigrúm til útgáfu áskriftarréttinda á A passa miðað við útgefna passa fer viðkomandi á biðlista þar til slíkur passi losnar. Ákvæði forgangsréttar gildir um það.

Kjosi íbúi að nýta áskriftarrétt sinn getur hann fengið áskriftarpassa út gefinn sem fylgir kvöð um að greiða mánaðarlegt bílastæði, annað hvort kvöld- og helgarpassa, dagpassa, sólarhringspassa eða sérmerkt stæði skv. gjaldskrá hverju sinni.

Tilteknum íbúðum fylgja sérmerkt bílastæði sem greitt er fyrir gjaldskrá hverju sinni.

Fjöldi ÍB2 áskriftarpassa er ákveðinn af Rekstrarfélagi hverju sinni og í samræmi við útgefna ÍB1 passa.

2. Fyrirtæki (FY)

Eigendur eða leigutakar í atvinnurýmum við Grandatorg skal eiga áskriftarrétt að dagpassa samkvæmt eftirfarandi skilyrðum:

FY1 - Fjöldi dagpassa sem hvert atvinnuhús getur leigt hverju sinni skal vera í hlutfalli við fermetrafjölda ofanjarðar sem tilheyrir þeim í atvinnuhúsnæði sem staðfestur er af stjórn Rekstrarfélagsins. Eingögnu er heimilt að leigja einn dagpassa FY1 á hverja 100 m² hins leigða húsnæðis nema með sérstöku samþykki stjórnar Rekstrarfélagsins.

FY2 - Ef fyrirtæki hefur þörf fyrir fleiri stæði en heimild þess í FY1 veitir þá er möguleiki á að leigja dagpassa í flokki FY2 sem eru þá uppsegjanlegir af hálfu Rekstrarfélagsins með þriggja mánaða fyrirvara, talið frá næstu mánaðarmótum frá því að skrifleg tilkynning þess efnis berist rétthafa passa.

Leigjendur atvinnuhúsnæðis eiga rétt á að leigja sérmerkt bílastæði skv. gjaldskrá hverju sinni.

3. Aðrir

Rekstrarfélagið hefur heimild til að leigja til annarra aðila en þeirra sem taldir eru upp í grein 1 og 2 hér að ofan eins og rými hússins leyfir þó með þeim fyrirvara að handhafar áskriftarpassa ganga fyrir við nýtingu bílastæðahússins sbr. Aðgangsstýringarkerfi. Þetta gætu verið gestir íbúa á Grandatorgi, viðskiptavinir atvinnufyrirtækja eða aðrir sem eiga erindi á Grandatorg. Gjaldtaka er í formi tímagjalds skv. gjaldskrá hverju sinni.

3.gr. Umsjónaraðili bílastæða í bílastæðakjallara

Rekstrarfélaginu er heimilt að ráða utanaðkomandi aðila til að sjá um reksturs bílakjallarans í heild sinni eða hluta.

Rekstrarfélagið skal stuðla að því að leiðbeiningum varðandi málefni bílakjallarans, sem umsjónaraðila er falið að sinna, sé miðlað til eiganda íbúða og fyrirtækja á Grandatorgi.

4.gr. Aðgangsstýringar

Rekstrarfélagið skal stuðla að því að samnýting bílastæða í bílakjallara komi ekki í veg fyrir að bílastæði séu tiltæk fyrir áskrifendur að bílastæðaréttindum. Í því skyni skal setja á fót virkt aðgangsstýringarkerfi sem heimilar ekki aðgang að bílastæðum ef samnýtanlegur bílastæðafjöldi er fullnýttur eða horfur eru á að svo verði miðað við tíma dags.

Komi upp aðstæður sem leiða til þess að bílastæði séu ekki tiltæk fyrir áskrifendur að bílastæðaréttindum, s.s. ef lagt er í bílastæði þrátt fyrir að aðvörun um fullnýtingu bílastæða, skal Rekstrarfélagið leita allra tiltækra ráða, innan marka laga, að ráða bót á ástandinu. Í því getur m.a. falist að bílar án heimildar verði fjarlægðir á kostnað eiganda. Þá skal þjónustugjald lagt á vegna óheimilar lagningar bifreiðar þrátt fyrir viðvörun um fullnýtingu bílastæðafjölda.

Til að uppfylla kvaður um samnýtingu og til að tryggja hagsmuni íbúa getur stjórn Rekstrarfélags stýrt fjölda ÍB2 passa og heimildum annarra áskriftarréttinda.

Rekstrarfélag bílakjallara getur ekki ábyrgst að áskrifendur að bílastæðaréttindum finni skilyrðislaust laust stæði á öllum tímum þó að það sé markmiðið með áskriftarréttindum, gjaldskrá og aðgangsstýringarkerfi. Ýmsar aðstæður geta t.d. valdið því að færri bílastæði séu laus en aðgangsstýringarkerfi reiknar út, s.s. að bílum sé lagt illa þannig að bílastæði nýtist ekki öll eða að ökumenn virði ekki merki eða skilaboð aðgangsstýringarkerfisins.

5.gr. Leiguverð, vanskil og afturköllunarheimild bílastæðaréttinda

Rekstrarfélaginu eða þeim sem falin er umsjón bílastæðakjallara, skal heimilt að senda reikninga vegna leigu bílastæða sem eru í vanskilum í innheimtu án frekari viðvarana. Reikningar vegna leigu bílastæða, sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur, ber að senda í innheimtu.

Rekstrarfélaginu skal jafnfram heimilt að afturkalla áskriftarréttindi af aðila vegna leigu bílastæða sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur og getur lokað aðgangi viðkomandi að bílakjallara við Grandatorg.

6.gr. Tilvik þar sem ökutæku eða lausafjármunir verða fjarlægðir úr bílakjallara

Óheimilt er að leggja ökutækjum sem eru ekki með bílnúmeraplötur í bílastæðum bílakjallarans. Jafnframt er óheimilt að leggja ökutækjum sem eru ekki skráningarskyld í

bílastæðum bílakjallarans. Ofangreint á þó ekki við um þau bílastæði sem eru í einkaeigu eða sérmerkt íbúa eða fyrirtækis.

Óheimilt er að láta hjólhýsi, fellihýsi, tjaldvagna, kerrur, báta, gáma, torgsöluhús, tjöld og aðra lausafjarmuni standa í bílastæðum bílakjallarans. Áskriftarréttindi eru fyrir bifreiðar í notkun. Ofangreint á þó ekki við um þau bílastæði sem eru í einkaeigu eða sérmerkt íbúa eða fyrirtækis.

Rekstarfélaginu, eða þeim sem falin er umsjón með bílastæðakjallara, skal vera heimilt með einhliða aðgerðum og án atbeina Sýslumanns að leggja hald á eða fjarlægja framangreind ökutæki eða lausafjarmuni úr bílakjallaranum á kostnað eiganda þess. Leggi Rekstarfélagið, eða þeim sem er falin umsjón með bílastæðakjallara, hald á ökutæki eða lausafjarmuni samkvæmt þessu er viðkomandi heimilt að selja þá án frekari fyrirvara eða farga. Rekstarfélagið, eða þeir sem falin er umsjón með bílastæðakjallara, bera enga ábyrgð á fjárhagslegum skaða vegna haldlagningar, að fjarlægja eða sölu á ökutækjum eða lausafjarmunum samkvæmt þessu.

7.gr. Umgengi

Rekstarfélagið skal skilgreina nánari umgengishegðun vegna bílakjallarans sem gera skal sýnilega fyrir gesti bílastæðahúss, s.s. með skiltum í bílakjallara, á vefsíðu bílakjallarans eða í smáforriti umsjónaraðila. Markmið þeirra reglna skal m.a. stuðla að því að samning bílastæða sé sem skilvirkust, s.s. að virða skuli tímamörk og að ökutækjum skuli lagt innan bílastæðamerkinga, þ.e. að ekki skuli leggja ökutækjum í þau bílastæði né leggja ökutækjum sem rúmast ekki innan hefðbundinna bílastæðamerkinga eða framan við bílskúra.

8. gr. Kynning á reglunum

Húsfélag hvers heimilsfangs (Sólvallagata 69, Sólvallagata 79 og Hringbraut 116) ber ábyrgð á að kynna reglur þessar fyrir eigendum fasteigna á lóðunum. Rekstarfélaginu er jafnframt heimilt að birta reglur þessar á vefsíðu félagsins, komi til þess að slík vefsíða verði sett á laggirnar.

9. gr. Breyting á reglum

Stjórn Rekstarfélagsins setur reglur þessar og getur stjórn ein breytt reglum þessum samkvæmt þeim ákvæðum sem gilda um ákvörðunartöku stjórnar í samþykktum félagsins hverju sinni.

