

REGLUR REKSTRARFÉLAGS BÍLAKJALLARA Á ORKUREITNUM UM ÚTLEIGU BÍLASTÆÐA

1. gr. Inngangur

Reglur þessar eru settar að teknu tilliti til ákvæða deiliskipulags og þinglýstu samkomulagi um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðunum á Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31 sem kallaður er Orkureiturinn. Bílakjallarinn er rekinn af rekstrarfélaginu Bílastæði ehf. dótturfélags SAFÍR byggingar ehf. sem er eigandi ofangreindra lóða og byggingarreits (hér eftir "Rekstrarfélagið"). Rekstrarfélagið hefur sett eftirfarandi reglur um útleigu bílastæða í bílakjallaranum, þar sem gert er ráð fyrir að meginhluti bílastæðanna sé samnýtanlegur öllum á svæðinu. Til viðbótar við bílastæði bílastæðahúss eru sérstakar bílageymslur sem eru séreignir íbúa. Eigendur að bílageymslum hafa rétt til aðkeyrslu í gegnum bílakjallarann og greiða gegnumkeyrslugjald samkvæmt gjaldskrá. Bílastæði á yfirborði í kringum Orkureitinn falla ekki undir umsjón Rekstrarfélags.

Bílastæði eru leigð til íbúa á Orkureitnum, fyrirtækja, viðskiptavina, gesta og þeirra sem búa eða starfa á svæðinu, 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 einnig 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.

Reglur þessar eru settar á grundvelli umrædds samkomulags og samþykpta Rekstrarfélagsins.

2. gr. Áskriftarréttindi

Fjöldi bílastæða í bílakjallaranum er takmarkaður samkvæmt deiliskipulagi og því þarf að útdeila þeim niður á sem sanngjarnastan hátt. Um útleigu bílastæða gildir áskriftarréttindakerfi sem skiptist annars vegar í íB1, íB2, FY1, FY2 og ALM1. sjá skilgreiningu á flokkunum í 3. gr.

1. ÍB1: Íbúðir

Hver íbúð í fjöleignarhúsi á Orkureitnum sem er stærri en 60 m² skal sjálfkrafa eiga áskriftarrétt ÍB1, að einu bílastæði.

Kjósi réttindahafi ÍB1 að nýta ekki áskriftarrétt sinn þá er Rekstrarfélaginu heimilt að framselja hina tilteknu áskrift yfir á annan aðila sem áskriftarréttindi ÍB2.

Réttindahafi ÍB1, sem er ekki að nota áskriftarrétt sinn, getur þó á hvaða tímapunkti sem er óskað eftir að nýta áskriftarrétt sinn með þriggja mánaða fyrirvara, talið frá næstu mánaðarmótum frá því að skrifleg tilkynning þess efnis var send Rekstrarfélaginu.

Kjósi íbúi að nýta áskriftarrétt sinn getur hann fengið áskriftarpassa út gefinn sem fylgir kvöð um að greiða mánaðarlegt bílastæði, annað hvort nætur- og helgar stæði eða sólarhrings stæði skv. gjaldskrá hverju sinni.

Handhafar nætur- og helgar áskriftarréttar sem leggja í bílastæðahúsi á dagtíma borga tímagjald fyrir þann tíma skv. gjaldskrá.

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

2.ÍB2: Íbúðir

Hver íbúð í fjöleignarhúsi á Orkureitnum sem er minni en 60 m² getur átt kost á að leigja bílastæði í bílastæðahúsi séu bílastæði ekki nýtt af íbúðum með ÍB1 áskriftarréttindi.

Handhafar nætur- og helgar áskriftarréttar sem leggja í bílastæðahúsi á dagtíma borga tímagjald fyrir þann tíma skv. gjaldskrá.

Fjöldi áskriftarpassa ÍB2 er ákveðinn af rekstrarfélagi hverju sinni.

3.FY: Fyrirtæki

Sérhvert fyrirtæki með leigusamninga á Orkureitnum skal eiga áskriftarrétt að dagpassa FY samkvæmt eftirfarandi skilyrðum:

FY1 - Fjöldi dagpassa í FY1 sem hvert atvinnuhús getur leigt hverju sinni skal vera í hlutfalli við fermetrafjölda ofanjarðar sem tilheyra þeim í atvinnuhúsnæði sem staðfestur er af stjórn

Rekstrarfélagsins. Eingöngu er heimilt að leigja einn dagpassa FY1 á hverja 50 m² hins leigða húsnæðis.

FY2 - Ef fyrirtæki hefur þörf fyrir fleiri stæði en heimild þess í FY1 veitir þá er möguleiki á að leigja dagpassa í flokki FY2. Sé umfram framboð á dagpössum í FY1 verða þeir leigðir sem dagpassar í FY2 og eru þá uppsegjanlegir með þriggja mánaða fyrirvara, talið frá næstu mánaðamótum frá því að skrifleg tilkynning þess efnis berst Rekstrarfélaginu.

Fyrir áskriftarréttindi FY1 og FY2 fylgir kvöð um að greiða mánaðarlega áskrift af dagpassa FY skv. gjaldskrá hverju sinni.

Leigjendur atvinnuhúsnæðis eiga rétt á að leigja eitt sérmerkt bílastæði á hverja 1.000 leigða fermetra. Leigjendur atvinnurýma sem eru minni en 1.000 m² hafa ekki slíkan rétt. Sérmerkt stæði fyrir fyrirtækjabíla dragast frá kvóta viðkomandi atvinnuhúsnæðis. Fyrir sérmerkt stæði fylgir kvöð um að greiða mánaðarlega áskrift af sólarhringspassa fyrirtækja skv. gjaldskrá hverju sinni.

Áskriftarréttindi atvinnuhúsnæðis eða leigjenda á Orkureitnum takmarkast við samninga þeirra við Rekstrarfélagið sbr. FY1 og FY2 áskriftarréttinda. Þegar fjölda innan hvernar áskriftar er náð fær bílstjóri sem hyggst leggja í bílastæðahúsi viðvörun um að áskriftarflokkur sé fullnýttur. Leggi hann engu að síður inni í húsinu leggst sekt á viðkomandi áskriftarflokk í samræmi við gjaldskrá hverju sinni.

Nætur- og helgarpassar eða sólarhringspassar eru ekki í boði fyrir leigjendur atvinnuhúsnæðis á svæðinu umfram þau sérmerktu stæði sem ofan greinir.

Stjórn Rekstrarfélagsins skal heimilt að gera sérstaka samninga við leigjendur atvinnuhúsnæðis á Orkureitnum, þó ekki þannig að slíkir samningar séu á skjön við áskriftarréttindi eins og þau eru skilgreind í grein 2 eða skerði réttindi íbúa að mati Rekstraraðila.

4. ALMI: Aðrir

Rekstrarfélagið hefur heimild til að leigja til annarra en þeirra sem taldir eru upp í ÍB1, ÍB2, FY1 og FY2 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 Orkureitnum, viðskiptavinir atvinnufyrirtækja eða aðrir sem eiga erindi á Orkureitinn. Gjaldtaka er í formi tímagjalds skv. gjaldskrá hverju sinni.

Rekstrarfélagið mun ekki heimila leigu í ALM1 til ársins 2028 en þá verður metið af stjórn Rekstrarfélagsins, með tilliti til þarfa íbúa og fyrirtækja á Orkureitnum, hvort og með hvaða hætti heimilað verður að leigja stæði ALM1.

3. gr. Umsjónaraðili bílastæða í bílastæðakjallara

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

Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir deilibílaþjónustu í bílakjallara. Settar verða upp rafhleðslustöðvar til hleðslu bifreiða í bílakjallaranum.

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

4. gr. Aðgangsstýring

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 bílastæða séu ekki tiltæk fyrir áskrifendur að bílastæðaréttindum, s.s. ef lagt er í bílastæði þrátt fyrir aðvörun um fullnýtingu bílastæða, skal Rekstrarfélagið leita allra tiltækra ráða, innan marka laga, til 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 óheimillar lagningar bifreiða þrátt fyrir viðvörun um fullnýtingu bílastæðafjölda.

Til að uppfylla kvaðir um samnýtingu og til að tryggja hagsmuni íbúa getur stjórn Rekstrarfélags stýrt fjölda FY2 passaog heimildum ALM1 áskriftarréttinda.

Rekstrarfélag bílakjallara getur ekki ábyrgst að áskrifendur að bílastæðaréttindum finni skilyrðislaust laust bílastæði 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 aðgangsstýringarkerfis.

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 jafnframt heimilt að afturkalla áskriftarréttindi af aðila vegna leigu bílastæða sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur og getur bannað viðkomandi að komast í bílakjallarann.

6. gr. Tilvik þar sem ökutæki eða lausafjarmunir verða fjarlægðir úr bílakjallara

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

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.

Rekstrarfélaginu, 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 Rekstrarfélagið, eða þeim sem falin er umsjón með bílastæðakjallara, hald á ökutæki eða lausafjarmuni samkvæmt þessu er viðkomandi heimilt að selja þá án frekari fyrirvara eða farga. Rekstrarfélagið, 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. Umgengni

Rekstrarfélagið skal skilgreina nánari umgengnishegðun vegna bílakjallarans sem gera skal sýnilega fyrir gesti bílastæðahúss, s.s. með skiltum í bílakjallaranum, á vefsíðu bílakjallarans eða í smáforriti umsjónaraðila. Markmið þeirra reglna skal m.a. stuðla að því að samnýting 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.

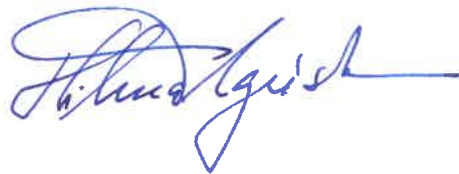
8. gr. Kynning á reglunum

Húsfélag hvers matshluta eða deildar á Orkureitnum ber ábyrgð á að kynna reglur þessar fyrir eigendum fasteigna á lóðunum. Rekstrarfélaginu er jafnframt heimilt að birta reglur þessar á vefsíðu félagsins, komi til þess að slík vefsíða verði sett á laggirnar.

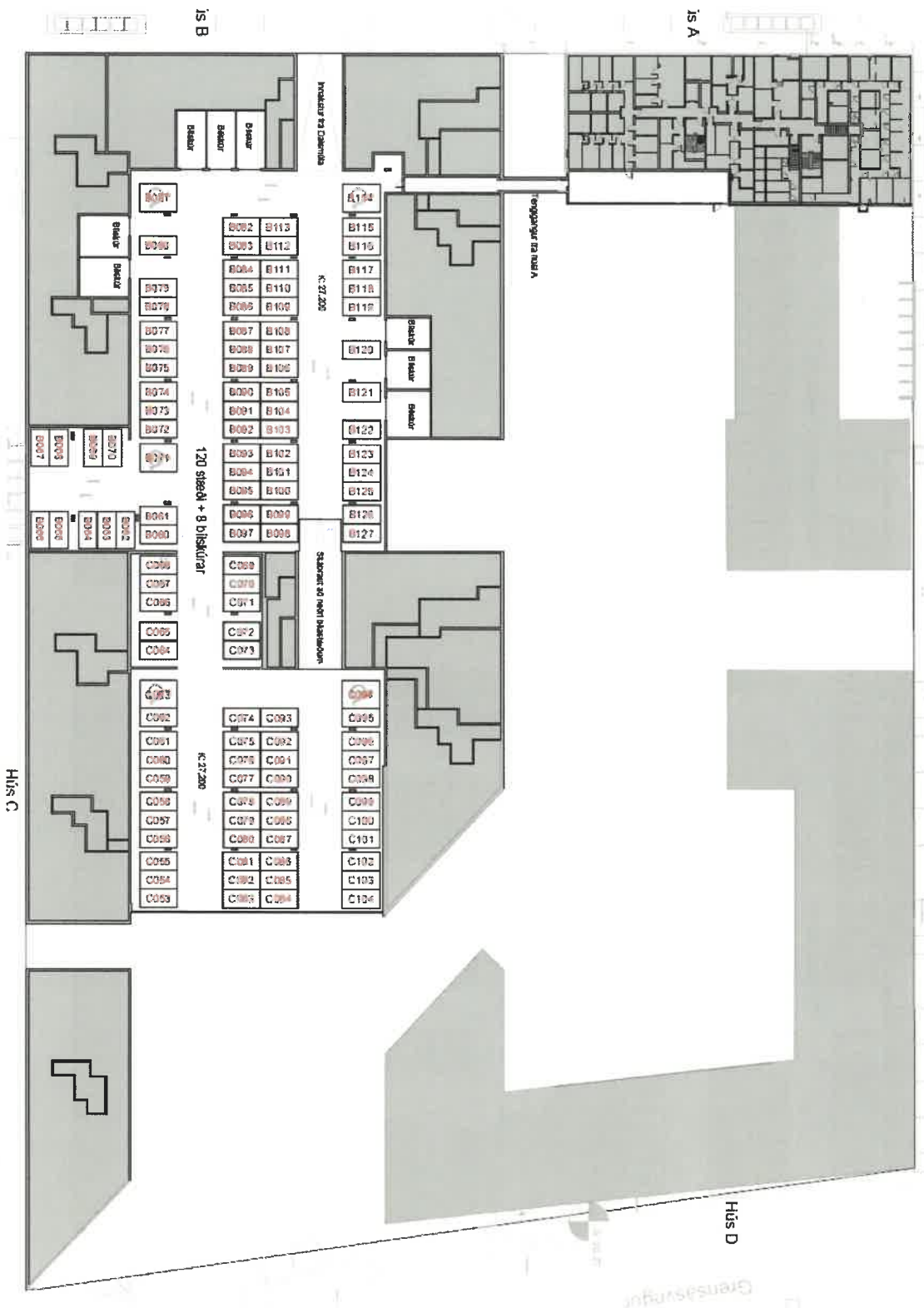
9. gr. Breyting á reglunum

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

Þannig samþykkt á stjórnarfundi Bílastæði ehf. þann 04. mars 2024.



Bílastæðahús Orkureitur efri hæð



Bílastæðahús Orkureitur neðri hæð

