

**Regulamin najmu miejsc postojowych na parkingu usytuowanym  
przy ul. Borowej Góry w Warszawie**

**§ 1**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady organizacji i funkcjonowania parkingu położonego na nieruchomości gruntowej w obrębie 6-12-08 oznaczonej nr ew. 20 przy ul. Borowej Góry w Warszawie do której Spółdzielnia Mieszkaniowej „Jelonki” przysługuje prawo wieczystego użytkowania.
2. Parking spółdzielni jest powierzchnią terenu ogrodzoną, z oznaczonymi numerycznie miejscami postojowymi, niestrzeżony, monitorowany za pośrednictwem kamer z archiwizacją.
3. Miejscem postojowym jest wydzielona, oznaczona numerem powierzchnia terenu parkingu przeznaczona do parkowania pojazdu.
4. Użytkownikiem jest osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę najmu miejsca postojowego.
5. O miejsca postojowe dla samochodów osobowych na parkingu Spółdzielni mogą się ubiegać w pierwszej kolejności:
  - a) Członkowie Spółdzielni,
  - b) członkowie rodzin mieszkający wspólnie z członkami Spółdzielni,
  - c) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu położonego w zasobach Spółdzielni i zamieszkujące w tym lokalu lub zamieszkali wspólnie z tymi osobami członkowie ich rodzin,
  - d) inne osoby, w przypadku braku osób wskazanych w pkt. a, b i c.
6. Użytkownik miejsca postojowego zachowuje prawo do używania miejsca pod warunkiem zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia przez Spółdzielnię o rozpoczęciu zawierania umów. Zarząd Spółdzielni opracuje wzór umowy przy czym upoważniony jest do wprowadzenia do treści umów dodatkowych postanowień, a w szczególności kaucji, odpłatności za urządzenia dostępu do terenu parkingu, itp.
7. Listy chętnych, oczekujących na najem miejsca postojowego na parkingu prowadzi Spółdzielnia. Listy te sporządzane są w oparciu o pisemne wnioski (zgłoszenia) składane przez osoby zainteresowane.

**§ 2**

1. Umowy najmu miejsc postojowych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, o których mowa w § 1 ust. 5 litera a niniejszego Regulaminu, a następnie z osobami z § 1 ust. 5 lit. b przy czym o kolejności decydować będzie staż członkowski lub zamieszkiwania. Umowy najmu z pozostałymi osobami zawierane będą stosownie do postanowień § 1 ust. 5 c i d Regulaminu. W przypadku gdy liczba zainteresowanych wskazanych w pkt. 5 litera c i d na 20 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umów najmu przekroczy liczbę pozostałych do wynajęcia miejsc postojowych o 10%, ustalenie kolejności osób z którymi zawarte będą umowy najmu zostanie dokonana w drodze losowania. W w/w losowaniu ustalona zostanie kolejność na liście oczekujących na miejsce postojowe. W przypadku gdy liczba osób opisanych w § 1 ust. 5 lit. a i b o takim samym stażu przekroczy liczbę wolnych miejsc postojowych w stosunku do tych osób również dokonane zostanie losowanie.
2. Odrębnym zasadom niż określone w ust. 1 podlegać będzie zawieranie umów najmu na 4 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Zawarcie umowy na te miejsca następować będzie tylko na rzecz osób wymienionych w § 1 ust. 5 lit a, b i c użytkujących samochód w związku z inwalidztwem, o ile osoby takie przedłożą do wniosku aktualną kartę parkingową osoby niepełnosprawnej wydaną przez Miejski Zespół do Spraw



- Orzekania o Niepełnosprawności. Jeżeli liczba chętnych spełniających ten wymóg przekroczy liczbę tych miejsc to pierwszeństwo będą miały osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich, a pozostali niepełnosprawni zaliczeni zostaną za ich zgodą do udziału w losowaniu o którym mowa w ust. 1.
3. Na jeden lokal mieszkalny może przypadać tylko jedno miejsce postojowe.
  4. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak zadłużenia wobec Spółdzielni.
  5. Powstałe po zawarciu umowy zaległości wobec Spółdzielni, mogą stanowić podstawę rozwiązania umowy najmu miejsca postojowego na parkingu.
  6. Umowa najmu miejsca postojowego zwierana jest na okres minimum jednego miesiąca kalendarzowego z możliwością jej przedłużenia poczynając od 01 dnia każdego miesiąca na czas nieoznaczony. Nie przewiduje się możliwości czasowego zwolnienia miejsca postojowego i zawieszenia opłat lub zwrotów opłaty za niewykorzystywany okres parkowania.
  7. Użytkownik przed uzyskaniem prawa do korzystania z parkingu Spółdzielni zobowiązany jest:
    - a) zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu w terminie do 20 dnia miesiąca poprzedzającego rozpoczęcie korzystania z miejsca postojowego,
    - b) uiścić czynsz w wysokości i terminie wynikającym z zawartej umowy.
  8. Do korzystania z parkingu Spółdzielni uprawniony jest Użytkownik lub inna osoba kierująca pojazdem, w chwili wjazdu i wyjazdu z parkingu Spółdzielni, posiadająca dowód rejestracyjny pojazdu Użytkownika.
  9. W przypadku udostępnienia pojazdu innej osobie kierującej, korzystającej z parkingu Spółdzielni, odpowiedzialność za przestrzeganie zasad niniejszego Regulaminu oraz wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z parkingu przez osoby trzecie ponosi Użytkownik.
  10. Użytkownik nie ma prawa przenoszenia swych praw i obowiązków z umowy najmu miejsca postojowego na rzecz innej osoby bez zgody Spółdzielni.
  11. W przypadku zbycia pojazdu, Użytkownik może używać za odpłatnością miejsce postojowe przez okres 3 miesięcy do czasu nabycia innego pojazdu, przy czym powinien poinformować, jaki samochód (marka, nr rejestracyjny) na jego miejscu będzie parkował. Z chwilą nabycia pojazdu powinien poinformować Spółdzielnię o marce i nr rejestracyjnym nabytego samochodu, a powyższa informacja załączana będzie do umowy najmu. Po tym czasie w przypadku nie nabycia nowego pojazdu umowa najmu zostanie wypowiedziana za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a po wygaśnięciu na to miejsce postojowe zostanie zawarta umowa z nowym użytkownikiem.
  12. Parking Spółdzielni jest czynny 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę.
  13. Zawieranie umów najmu na miejsca postojowe dla pojazdów jednośladowych następować będzie na analogicznych zasadach jak określone w ust. 1.

### § 3

1. Użytkownik miejsca postojowego, o którym mowa w § 1 ust. 4 Regulaminu, zobowiązany jest do uiszczania czynszu miesięcznego. Czynsz płatny jest z góry do dnia 15 - każdego miesiąca na rachunek Spółdzielni. Za każdy dzień opóźnienia Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe. Wysokość czynszu najmu zatwierdza Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. W ramach czynszu najmu, Spółdzielnia ponosi koszty, w szczególności:
  - a) podatku od nieruchomości,
  - b) wieczystego użytkowania gruntów,
  - c) administrowania,
  - d) konserwacji,
  - e) monitoringu,
  - f) energii elektrycznej.
3. Użytkownik miejsca postojowego, o którym mowa w § 1 ust. 5 lit. c i d. Regulaminu wnosi czynsz najmu w wysokości określonej w zawartej umowie w wysokości zatwierdzonej przez



Radę Nadzorczą.

4. O zmianie wysokości czynszu Użytkownik zostanie poinformowany z 1-miesięcznym wyprzedzeniem. W przypadku zmiany stawki czynszu Użytkownikowi przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W okresie wypowiedzenia Użytkownik uiszcza czynsz dotychczasowy.

#### § 4

1. Użytkownik lub osoba uprawniona zgodnie z § 1 ust. 4 niniejszego Regulaminu, w związku z zawartą ze Spółdzielnią Umową najmu miejsca postojowego, uprawniona jest wyłącznie do parkowania pojazdu w miejscu określonym w umowie najmu.
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów samochodowych na terenie parkingu Spółdzielni poza miejscem wyznaczonym wskazanym w umowie.
3. Każdy użytkownik miejsca postojowego zobowiązany jest do:
  - a) przestrzegania zasad określonych w niniejszym Regulaminie, Kodeksu ruchu drogowego, przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz zasad współżycia społecznego,
  - b) regularnego wnoszenia czynszu najmu zgodnie z zawartą umową,
  - c) niezwłocznego pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni o zbyciu lub zmianie pojazdu samochodowego i podania numeru rejestracyjnego nowego pojazdu (lub pojazdów), który od chwili zgłoszenia będzie objęty obowiązującą umową. Dopuszczalne jest zamienne parkowanie kilku samochodów Użytkownika na miejscu objętym umową o ile Użytkownik taką informację przekaże do obowiązującej umowy.
  - d) używania parkingu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - e) pozostawienia na miejscu postojowym unieruchomionego pojazdu z wyłączonymi: zapłonem, światłami, zamkniętymi oknami, drzwiami oraz bagażnikiem,
  - f) utrzymania porządku i czystości,
  - g) ponoszenia odpowiedzialności z tytułu szkód wyrządzonych w związku z najmem miejsca postojowego,
  - h) zgłaszania zauważonych awarii i uszkodzeń związanych z posiadanym miejscem postojowym.
4. W czasie postoju na miejscu parkingowym zabronione jest pozostawienie w pojeździe ludzi i zwierząt.
5. Parking jest eksploatowany na zasadach samoobsługowych. Każdy z użytkowników zobowiązany jest do zamykania bramy wjazdowej oraz dbania o czystość i porządek na placu parkingowym w obrębie swojego miejsca postojowego. W okresie zimowym do użytkownika należy również obowiązek odśnieżania przydzielonego miejsca parkingowego. Odśnieżanie wjazdu od bram i głównego ciągu komunikacyjnego należy do Spółdzielni w ramach administrowania parkingiem.

#### § 5

1. Na terenie parkingu;
  - 1) obowiązują zasady ruchu pojazdów zawarte w ustawie z dnia 20.06.1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2005 r. nr 108, poz.908 ze zm.),
  - 2) obowiązuje ograniczenie do 20 km/h,
  - 3) obowiązuje bezwzględny zakaz wjazdu;
    - a) pojazdów przewożących materiały łatwopalne, żrące, wybuchowe oraz inne materiały i substancje mogące stworzyć zagrożenie dla osób i mienia (powyższy zakaz nie dotyczy materiałów, które znajdują się w baku samochodu, a które wynikają z normalnej eksploatacji pojazdu oraz instalacji gazowej);
    - b) pojazdów, których dopuszczalna masa całkowita przekracza 3,5 t.,
    - c) pojazdów z naczepami i przyczepami,
    - d) pojazdów pełniących funkcje obwoźnych sklepów,
    - e) pojazdów campingowych.
2. Użytkownika parkingu spółdzielni obowiązuje zakaz;

- palenia tytoniu,
  - spożywania alkoholu,
  - zaśmiecania,
  - niszczenia urządzeń,
  - naprawiania pojazdów,
  - mycia i odkurzania pojazdów,
  - tankowania pojazdów,
  - używania otwartego ognia,
  - parkowania pojazdów z nieuszczelnymi układami powodującymi wycieki,
  - wymiany lub uzupełniania płynów w pojazdach – cieczy chłodzących, oleju itp., z wyłączeniem płynów do spryskiwaczy,
  - magazynowania paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie,
  - działania niezgodnie z przepisami BHP i P.Poż.,
  - zachowania lub działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego lub zakłócającymi innym użytkownikom korzystanie z parkingu.
  - parkowania pojazdów na drogach dojazdowych.
3. W czasie korzystania z parkingu użytkownicy zobowiązani są do :
- zachowania szczególnej ostrożności podczas wjazdu lub wyjazdu oraz manewrowania pojazdem.
  - nie używania klaksonów
  - nie uruchamiania silników w celach innych niż potrzeba wjazdu i wyjazdu.
4. Użytkownik we własnym zakresie zabezpiecza swój pojazd przed kradzieżą.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku kradzieży, rabunku, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów znajdujących się na terenie parkingu Spółdzielni, jak również za rzeczy w nich się znajdujące lub stanowiące ich wyposażenie.
6. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z miejsca postojowego.

#### § 6

1. Zmiana wysokości czynszu najmu nie powoduje konieczności wypowiedzenia i zmiany umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4.
2. Spółdzielnia przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Użytkownik nie dokonał zapłaty czynszu za dwa pełne okresy płatności.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonej w § 6 ust. 2 Regulaminu, Użytkownik zobowiązany jest opuścić miejsce parkingowe w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Nie zastosowanie się do powyższego wymogu uprawnia Spółdzielnię do usunięcia pojazdu z terenu parkingu, przy czym były Użytkownik obciążany będzie kosztami odholowania pojazdu.
4. W sytuacji, gdy po zakończeniu okresu obowiązywania umowy, Użytkownik nadal będzie zajmował miejsce postojowe, wówczas zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200 % opłaty czynszu brutto, obowiązującego w dniu zakończenia umowy.

#### § 7

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

RADCA PRAWNY  
Bartłomiej Chmielewski  
6864