



Spółdzielnia Mieszkaniowa „SZWOLEŻERÓW”

ul. Dragonów 8, 00-467 Warszawa

tel./fax: 22 840 47 92, 22 840 57 52; e-mail: biuro@smszwolezerow.pl

KRS: 0000073064;

NIP: 525-001-18-69;

REGON: 011503847

**REGULAMIN
ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA
PARKINGÓW OSIEDLOWYCH ORAZ
UŻYTKOWANIA
PŁATNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH**

*(Tekst jednolity, z uwzględnieniem zmian do Uchwały nr 04/2017
Rady Nadzorczej SM „Szwoleżerów” z 11 kwietnia 2017 r., stosownie do
Uchwały nr 01/2019 Rady Nadzorczej z 07 stycznia 2019 r.)*

Warszawa, styczeń 2019 r.

I. Postanowienia wstępne

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady organizacji i funkcjonowania parkingów osiedlowych oraz używania płatnych miejsc postojowych, zlokalizowanych na gruntach będących w użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” a także sposób rozliczeń finansowych użytkowników tych miejsc postojowych ze Spółdzielnią.

§ 2.

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie, przy ul. Dragonów 8,
- 2) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 3.

Płatne miejsca postojowe w zasobach Spółdzielni zlokalizowane są:

- 1) na części działki ewidencyjnej nr 15/8 z obrębu 5-06-13, położonej wzdłuż ul. Czerniakowskiej w Warszawie i są zorganizowane w formie parkingu zarządzanego przez Spółdzielnię, liczącego 113 miejsca postojowe,
- 2) na działce ewidencyjnej nr 15/11 z obrębu 5-06-13, położonej przy ul. Dragonów w Warszawie i są zorganizowane w formie parkingu zarządzanego przy udziale społecznym, liczącego 75 miejsc postojowych,
- 3) na części działki ewidencyjnej nr 15/9 położonej przy ul. Dragonów w Warszawie i są zorganizowane w formie 8 wydzielonych miejsc, do których dostęp jest ograniczony przy pomocy słupków parkingowych.

§ 4.

1. Płatne miejsca postojowe, o których mowa w § 3, są miejscami niestrzeżonymi.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku działania siły wyższej, żywiołów, kradzieży (włamania, rozboju itp.) rabunku, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów pozostawianych na płatnych miejscach postojowych, o których mowa w § 1, jak również rzeczy w nich pozostawionych lub stanowiących ich wyposażenie.
3. Wyłącza się odpowiedzialność Spółdzielni z tytułu szkód komunikacyjnych i parkingowych dotyczących pojazdów i osób korzystających z płatnych miejsc postojowych. Dotyczy to także szkód, spowodowanych działaniem osób trzecich, w tym właścicieli pojazdów lub użytkowników nieruchomości,

na której znajdują się płatne miejsca postojowe, a także działaniem zwierząt.

4. W wypadku powstania szkody w czasie korzystania z płatnych miejsc postojowych należy niezwłocznie zawiadomić Policję oraz dozorującego parking (jeśli parking jest dozorowany przez firmę zewnętrzną) lub Społeczny Komitet Parkingowy, a w pozostałych przypadkach – bezpośrednio Spółdzielnię.

§ 5.

1. Z miejsc postojowych, o których mowa w § 3, mogą korzystać na zasadzie pierwszeństwa członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w jej zasobach oraz faktycznie w nich zamieszkujący, w następnej kolejności osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające prawo do lokalu w jej zasobach, lub najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni.
2. Jedno miejsce postojowe przysługuje właścicielom jednego lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni, posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni mają prawo tylko do jednego miejsca postojowego.
4. Prawo pierwszeństwa do korzystania z miejsc postojowych na parkingu przy ul. Czerniakowskiej mają członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w budynkach przy ul. Czerniakowskiej 157 i 159 oraz Szwoleżerów 2A, natomiast prawo pierwszeństwa do korzystania z miejsc postojowych na parkingu przy ul. Dragonów i z wydzielonych miejsc postojowych przy ul. Dragonów mają członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w budynkach przy ul. Dragonów 2, 4, 6 i 8. Odstępstwo od zasady, określonej w ust. 2. i 3. oraz ewentualne przedłużenie umowy dotychczasowym użytkownikom, dotąd korzystającym z dwóch miejsc postojowych, możliwe jest tylko w wyjątkowych przypadkach i to na okres przejściowy (do jednego kwartału) oraz w sytuacji, gdy na liście oczekujących na miejsce postojowe brak jest członków Spółdzielni, stale zamieszkałych na terenie Osiedla;
5. Dotychczasowi użytkownicy parkingów osiedlowych przy ul. Dragonów i/lub Czerniakowskiej, korzystający z miejsc postojowych na podstawie ważnej umowy najmu czy użyczenia, zawartej ze Spółdzielnią oraz spełniający wymogi, określone w § 5 ust. 1-4 i nie naruszający postanowień, o których mowa w § 8 ust. 1 Regulaminu, mają prawo zachować jedno zajmowane miejsce postojowe, pod warunkiem podpisania ze Spółdzielnią stosownej umowy najmu lub aneksu do zawartej umowy najmu, z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu.

6. Celem umożliwienia optymalnej organizacji korzystania z parkingu przy ul. Czerniakowskiej przez różne grupy użytkowników, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do:
- a) odpłatnego wydawania ograniczonej ilości całorocznych kart, (do 15 szt.) z prawem całodobowego wjazdu na parking i czasowego postoju na tym terenie członkom rodzin, którzy opiekują się zamieszkałymi na osiedlu seniorami - członkami Spółdzielni,
 - b) wydania Dyrekcji Przedszkola Integracyjnego do 20 szt. całorocznych, bezpłatnych kart czasowego wjazdu na teren parkingu dla rodziców dzieci niepełnosprawnych, korzystających z usług tego Przedszkola,
 - c) wydania najemcom pozostałych lokali użytkowych w budynku przy ul. Czerniakowskiej 161, prowadzących działalność gospodarczą na terenie Spółdzielni, po maksymalnie 10 szt. całorocznych, bezpłatnych, czasowych kart parkingowych na wjazd i wyjazd z terenu parkingu samochodów dostawczych lub odbiorców ich towarów,
 - d) przyznania kilku (do 3 szt.) nieodpłatnych, numerowanych miejsc parkingowych osobom niepełnosprawnym, będących członkami Spółdzielni i stale zamieszkałych na Osiedlu, znajdujących się w trudnych warunkach materialnych, którzy ponadto posiadają kartę parkingową „N+” wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich m.st. Warszawa, uprawniającą do bezpłatnego parkowania pojazdu na dowolnych miejscach Strefy Płatnego Parkowania Niestrzeżonego-SPPN”.

§ 6.

- 1. Osoba zainteresowana korzystaniem z płatnego miejsca postojowego składa wniosek ze wskazaniem lokalizacji parkingu (Czerniakowska czy Dragonów) w biurze Spółdzielni.
- 2. Wnioski są ewidencjonowane i rozpatrywane według kolejności wpływu.
- 3. W przypadku wolnych miejsc Zarząd przydziela je zgodnie z zasadami, określonymi w § 5 pkt 1, według kolejności w prowadzonej ewidencji wniosków. Ewidencja wniosków z podaniem nazwisk i imion osób oczekujących oraz numerów zajmowanych przez nich lokali jest dostępna dla osób zainteresowanych w biurze Zarządu.
- 4. W szczególnej sytuacji, dotyczącej śmierci członka Spółdzielni korzystającego z płatnego miejsca postojowego, dopuszcza się możliwość przydzielenia przez Zarząd tego miejsca spadkobiercy, prowadzącemu przed śmiercią zmarłego wspólne gospodarstwo domowe, z tym że umowa najmu nie powinna być zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy. Po tym okresie umowa może być zawarta na czas nieoznaczony w wypadku gdy

spadkobierca uzyskał prawo do lokalu, w którym mieszkał zmarły oraz przystąpił do Spółdzielni.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy ponad dwa miesiące zalegają z opłatami za używanie lokali mieszkalnych, a najemcy - za używanie lokali użytkowych - nie mają prawa do przyznania im zwolnionego płatnego miejsca postojowego.

§ 7.

1. Podstawą do nabycia prawa do korzystania z płatnych miejsc postojowych, o których mowa w § 3, jest Umowa najmu, zawarta ze Spółdzielnią, zawierająca co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko lub nazwę firmy najemcy oraz adres,
 - 2) adres zamieszkania w przypadku osób fizycznych,
 - 3) nr ewidencyjny PESEL lub nr KRS oraz REGON i NIP najemcy,
 - 4) markę, model i nr rejestracyjny pojazdu parkowanego na wykorzystywanym miejscu postojowym,
 - 5) nr przyznanego miejsca postojowego.
2. Umowa jest zawierana na czas nieokreślony, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 4, przy czym każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia skutkującym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Każdej ze stron przysługuje także prawo rozwiązywania umowy bez wypowiedzenia w wypadkach naruszenia przez drugą stronę wykonywania warunków, określonych w tej umowie.
4. Wypowiedzenie umowy oraz oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8.

1. Umowa może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zalegania przez użytkownika co najmniej przez 3 miesiące:
 - z opłatami za najem miejsca postojowego lub za prawo czasowego użytkowania parkingu, i/lub
 - z opłatami eksploatacyjnymi za lokal mieszkalny lub za najem lokalu użytkowego,
 - 2) poważnego naruszania zasad korzystania z parkingu, w szczególności wymienionych w § 10 ust. 5 – 8 niniejszego Regulaminu.
 - 3) nie poinformowania Zarządu Spółdzielni, w ciągu 14 dni, o zbyciu w drodze sprzedaży lub darowizny prawa do lokalu, będącego podstawą do zawarcia umowy najmu płatnego miejsca postojowego,

- 4) nie użytkowania pojazdu, parkującego na przyznanym najemcy miejscu postojowym przez okres dłuższy niż 3 (trzy) miesiące.

III. Zasady odpłatności i kalkulacji kosztów użytkowania

§ 9.

1. Korzystanie z miejsc postojowych, o których mowa w § 3, jest odpłatne.
2. Koszty zorganizowania i utrzymania tych miejsc ponoszą ich użytkownicy na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, przy czym użytkownicy miejsc postojowych będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty równe rzeczywistym kosztom eksploatacji, natomiast użytkownicy nie będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty odpowiadające rzeczywistym kosztom eksploatacji, powiększone o zysk Spółdzielni, w wysokości 10% rzeczywistych kosztów eksploatacji.
3. Do obowiązujących stawek opłat dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z aktualnych przepisów.
4. Rzeczywiste koszty eksploatacji określa Zarząd Spółdzielni uwzględniając koszty wieczystego użytkowania oraz podatku od nieruchomości za grunt przeznaczony pod miejsca postojowe oraz drogi dojazdowe i place manewrowe bezpośrednio związane z funkcjonowaniem miejsc postojowych, koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia terenu i zasilania urządzeń technicznych związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem miejsc postojowych, innych usług bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem miejsc postojowych (np. utrzymanie czystości, odśnieżanie, usługa dozoru itp.) oraz część kosztów ogólnych, związanych z administracyjno-finansową obsługą użytkowników parkingów.
5. Przy kalkulacji kosztów wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości:
 - 1) w wypadku parkingu przy ul. Dragonów zalicza się całą powierzchnię terenu, zajmowaną na potrzeby parkingu,
 - 2) w wypadku wydzielonych miejsc parkingowych przy ul. Dragonów zalicza się całą powierzchnię zajmowaną przez miejsca parkingowe.
 - 3) w wypadku parkingu przy ul. Czerniakowskiej zalicza się 3/4 powierzchni parkingu, ze względu na jednoczesne wykorzystywanie drogi dojazdowej przez najemców lokali użytkowych w budynku przy ul. Czerniakowskiej 161 oraz ich dostawców i klientów.
6. Obsługę administracyjną i finansowo-księgową prowadzi Zarząd Spółdzielni.

7. Miesięczna opłata za użytkowanie płatnego miejsca postojowego jest wnoszona na wskazany przez Zarząd Spółdzielni rachunek bankowy, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, którego ta wpłata dotyczy.
8. Spółdzielnia zachowuje sobie prawo do zmiany opłaty miesięcznej, o której mowa w § 9 ust. 1-5 niniejszego Regulaminu, w przypadku zmiany stawek opłat publiczno-prawnych za użytkowanie terenu parkingu, opłat za energię elektryczną i innych opłat eksploatacyjnych na tym parkingu, O zmianie tej opłaty Spółdzielnia powiadomi Użytkownika co najmniej z 1-miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego).
9. Użytkownik będzie miał prawo odmówić wyrażenia zgody na zmianę opłaty przed terminem jej wprowadzenia, powiadamiając o tym pisemnie Spółdzielnię. Takie powiadomienie oznaczać będzie wypowiedzenie Spółdzielni przez Najemcę Umowy z 1-miesięcznym wypowiedzeniem.
10. Pisemne oświadczenie Spółdzielni o zmianie wysokości opłaty miesięcznej nie wymaga podpisania aneksów do umów najmu czy porozumień, zawartych przez Najemcę ze Spółdzielnią.

IV. Zasady korzystania z parkingu

§ 10.

1. Do korzystania z płatnego miejsca postojowego upoważnia numerowana Karta parkingowa wydawana przez Zarząd Spółdzielni zawierająca:
 - 1) numer kolejny,
 - 2) markę i model samochodu,
 - 3) numer rejestracyjny samochodu,
 - 4) numer przydzielonego miejsca parkingowego,
 - 5) stempel Spółdzielni i podpisy osób uprawnionych do jej reprezentacji,
 - 6) pouczenie.Wzór Karty parkingowej określi Zarząd Spółdzielni.
2. W wypadku rozwiązania umowy najmu Karta parkingowa traci ważność i należy niezwłocznie zwrócić ją do biura Spółdzielni.
3. W czasie korzystania z płatnego miejsca postojowego Kartę parkingową należy umieszczać wewnątrz samochodu, po lewej stronie przedniego podszybia, w sposób umożliwiający odczytanie danych z zewnątrz.
4. W czasie korzystania z płatnego miejsca postojowego należy zajmować wyłącznie miejsce określone na Karcie parkingowej i w żadnym wypadku nie zajmować miejsc oznaczonych innymi numerami, a na parkingu przy ul. Czerniakowskiej także miejsc nienumerowanych.
5. Przy korzystaniu z płatnych miejsc postojowych zorganizowanych w formie parkingów użytkownik zobowiązany jest się do przestrzegania następujących zasad:

- 1) stosowanie zasad ruchu pojazdów zawartych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. z późn. zm. - Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 128),
 - 2) kierowanie pojazdem w sposób nie zagrażający innym pojazdom i pieszym oraz ograniczenie prędkości do 10 km/h na terenie całego parkingu,
 - 3) stosowanie się do poziomych i pionowych znaków drogowych wynikających z projektu stałej organizacji ruchu,
 - 4) parkowanie pojazdu w taki sposób, aby nie utrudniać użytkownikom korzystania z sąsiednich miejsc,
 - 5) wyłączanie zapłonu oraz zamykanie drzwi, okien i bagażnika pojazdu,
 - 6) niezakłócanie spokoju mieszkańcom budynków w zasobach Spółdzielni.
6. Na terenie parkingu zabronione jest:
- 1) wjeżdżanie na teren parkingu przez pojazdy przewożące materiały łatwopalne, żrące, wybuchowe oraz materiały o podobnym charakterze, mogące stworzyć zagrożenie dla osób i mienia,
 - 2) wjeżdżanie na teren parkingu przez pojazdy pełniące funkcję obwoźnych sklepów, barobusów itp. i prowadzenie na terenie parkingu handlu obwoźnego,
 - 3) dokonywanie napraw i konserwacji pojazdów na terenie parkingu, powodujących utrudnienia w poruszaniu się innych pojazdów na terenie parkingu,
 - 4) parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami, powodującymi wycieki paliwa i płynów eksploatacyjnych,
 - 5) zanieczyszczanie terenu parkingu,
 - 6) spożywanie alkoholu i palenie papierosów.
7. Do parkowania pojazdów na miejscach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych uprawnieni są wyłącznie użytkownicy, posiadający ważną kartę parkingową, zgodną z wzorem karty parkingowej dla osób niepełnosprawnych wg Art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. z późn. zmianami - Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 128), umieszczoną każdorazowo w widocznym miejscu za przednią szybą pojazdu.
8. Z parkingu mogą korzystać posiadacze pojazdów jednośladowych w miejscach wydzielonych przez Zarząd Spółdzielni, po konsultacji ze Społecznym Komitetem Parkingowym. Opłata za takie miejsce wynosi ½ stawki obowiązującej za miejsce dla samochodu.
9. Po rozwiązaniu umowy najmu użytkownik obowiązany jest niezwłocznie zwolnić zajmowane płatne miejsce postojowe oraz zwrócić do biura Spółdzielni otrzymaną Kartę parkingową, pilot do szlabanu lub klucze wraz z pilotem do bramy.

Spółdzielnia zastrzega sobie podjęcie kroków prawnych celem usunięcia na koszt użytkownika/właściciela pojazdu nieprawidłowo zaparkowanego. Powyższe uprawnienie dotyczy również pojazdów nie użytkowanych dłużej niż 3 (trzy) miesiące oraz użytkowników zajmujących bezprawnie płatne miejsce postojowe.

§ 11.

1. Użytkownik płatnego miejsca postojowego nie ma prawa jego odstępowania innym osobom, podnajmu bądź przekazywania innemu użytkownikowi parkingu pod rygorem cofnięcia przydziału miejsca parkingowego i rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
2. Każdorazowa zmiana płatnego miejsca postojowego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, potwierdzonej podpisaniem Aneksu do umowy najmu, poprzedzonej opinią Społecznego Komitetu Parkingowego w sprawie technicznej możliwości parkowania samochodu (dotyczy samochodów o wymiarach ponadstandardowych (pick-up, SUV lub VAN).
3. W czasie nieobecności użytkownika parkingu ponad 1 tydzień, za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni dopuszcza się możliwość parkowania na opłaconym stanowisku nie dłużej niż 1 miesiąc innego samochodu, należącego do członka rodziny użytkownika. Wymaga to jednak pisemnego poinformowania Zarządu, z podaniem czasu nieobecności użytkownika a także danych osobowych osoby parkującej podczas nieobecności użytkownika oraz numeru rejestracyjnego jej samochodu. Dopuszcza się przekazanie tej informacji w formie mailowej na adres: biuro@smszwolezerow.pl. Zarząd przekazuje tę informację Społecznemu Komitetowi Parkingowemu lub firmie sprawującej dozór parkingu.

V. Społeczny Komitet Parkingowy

§ 12.

1. Użytkownicy płatnych miejsc postojowych zorganizowanych w formie parkingów, mogą wybierać ze swego grona Społeczny Komitet Parkingowy, oddzielnie dla parkingu przy ul. Czerniakowskiej i oddzielnie dla parkingu przy ul. Dragonów.
2. Społeczny Komitet Parkingowy, o którym mowa w ust. 1, jest strukturą samoorganizacji grupy użytkowników danego parkingu oraz ich reprezentacji wobec Zarządu Spółdzielni w sprawach związanych z funkcjonowaniem parkingów i przestrzeganiem niniejszego Regulaminu.
3. W okresie 1 miesiąca od wejścia w życie niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni zwoła zebrania użytkowników płatnych miejsc postojowych zorganizowanych w formie parkingów, na którym użytkownicy tych miejsc mogą wybrać Komitet, o którym mowa w ust. 1.

4. Społeczny Komitet Parkingowy może liczyć 3 – 5 osób i może być powoływany co dwa lata, zwykłą większością głosów, przez najemców płatnych miejsc postojowych.
5. Społeczny Komitet Parkingowy wybiera ze swego grona przewodniczącego, sekretarza i skarbnika, którzy reprezentują go w codziennych sytuacjach związanych z funkcjonowaniem parkingu,
6. Zadaniem Społecznego Komitetu Parkingowego jest:
 - 1) opiniowanie warunków i zasad funkcjonowania parkingu oraz wysokości czynszów najmu płatnych miejsc postojowych,
 - 2) zgłaszanie organom Spółdzielni uwag i wniosków w sprawach dotyczących funkcjonowania parkingu,
 - 3) monitorowanie przestrzegania przez użytkowników płatnych miejsc postojowych niniejszego Regulaminu,
 - 4) Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania parkingu.
7. Społeczny Komitet Parkingowy w zakresie, uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni może modernizować i konserwować parking ze środków własnych jego użytkowników.

VI. Postanowienia końcowe

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 14.

Niniejszy Regulamin, z uwzględnieniem zmian, wprowadzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/2019 z 7 stycznia 2019 r. wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Garnier


Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Katarzyna Wyczółkowska