

**REGULAMIN**  
**ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA MIEJSC PARKINGOWYCH**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”**  
**PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 10 W WARSZAWIE**

**ROZDZIAŁ 1**

**Zasady organizacji parkingów SM „Lazurowa”**

**§1**

1. W rozumieniu niniejszego regulaminu:
  - a/ użytkownik Parkingu w trybie non-profit – członek SM „Lazurowa” lub członek jego rodziny zamieszkujący we wspólnym gospodarstwie domowym.
  - b/ użytkownik Parkingu w trybie komercyjnym – osoby inne niż członek SM „Lazurowa”, podmioty gospodarcze, wynajmujące miejsce parkingowe na zasadach komercyjnych.
  - c/ miejsce parkingowe – jest to wydzielona powierzchnia na terenie Parkingu, oznaczona liniami, posiadająca numer porządkowy, zabezpieczona pachołkiem typu „rambo”, przeznaczone do parkowania pojazdów samochodowych.
  - d/ umowa najmu miejsca parkingowego (załącznik nr 1) określa – strony umowy, przedmiot umowy, zakres odpowiedzialności zarządcy, obowiązki użytkownika, czas trwania umowy.
  - e/ umowa dzierżawy miejsca parkingowego (załącznik nr 2) określa – strony umowy, przedmiot umowy, zakres odpowiedzialności zarządcy, obowiązki użytkownika, czas trwania umowy.
  - f/ Zarządca Parkingu – zarządcą Parkingu jest Zarząd SM „Lazurowa”. W jego imieniu obowiązki wykonuje Koordynator, czyli osoba zobowiązana oddzielną umową i zatrudniona przez Zarządcę.
  - h/ Koordynator – osoba, która organizuje i nadzoruje działanie parkingu, prowadzi ewidencję umów najmu, itd.
2. Zarządzanie Parkingiem przez SM „Lazurowa” jest działalnością gospodarczą w interesie i na rzecz swoich członków i ich środowiska. Celem powyższej działalności jest osiągnięcie dodatkowych dochodów dla Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Umowa na wynajem lub dzierżawę miejsca parkingowego zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem nie może być przenoszona na inne osoby. Użytkownik nie może, bez pisemnej zgody zarządcy oddawać przedmiotu umowy najmu lub dzierżawy osobom trzecim.
4. Użytkownik Parkingu poprzez wjazd na teren Parkingu wyraża zgodę na warunki i postanowienia niniejszego regulaminu oraz zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.



ROZDZIAŁ 2  
Przepisy wewnętrzne  
§1

1. Na terenie Parkingu:

a/ obowiązują zasady ruchu drogowego zawarte w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. Z 2018, poz. 1990 t.j.),

b/ zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami wyznaczonymi do parkowania,

c/ obowiązuje ograniczenie prędkości do 10 km/h,

d/ obowiązuje bezwzględny zakaz wjazdu i parkowania pojazdów przewożących materiały niebezpieczne w myśl ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 roku o przewozie towarów niebezpiecznych (Dz. U. 2019, poz. 382 t.j.),

e/ obowiązuje bezwzględny zakaz parkowania pojazdów służących do przewozu odpadów komunalnych lub nieczystości ciekłych,

f/ obowiązuje zakaz wjazdu na teren Parkingu pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t.

2. Zabronione jest:

a/ palenie ognia otwartego,

b/ mycie i odkurzanie pojazdów na terenie Parkingu,

c/ dokonywanie napraw lub obsługi technicznej pojazdów,

d/ spożywanie alkoholu,

e/ niszczenie infrastruktury Parkingu,

f/ tankowanie pojazdów, wymiana lub uzupełnianie płynów eksploatacyjnych,

g/ zaśmiecanie,

h/ przebywanie osób, o ile nie jest to związane z wyjściem z Parkingu po zaparkowaniu pojazdu lub dojściem do zaparkowanego pojazdu celem opuszczenia Parkingu.

ROZDZIAŁ 3  
Odpowiedzialność i obowiązki Zarządcy oraz Użytkownika

§1

1. Parking objęty jest całodobowym systemem monitoringu.

2. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu użytkownika Parkingu w wyniku działania sił żywiołów przyrody oraz kradzieży, niszczenia mienia, włamania lub rozboju.

3. Wyłącza się odpowiedzialność Zarządcy z tytułu szkód komunikacyjnych i parkingowych dotyczących pojazdów i osób korzystających z Parkingu.

## §2

1. Użytkownik zawiera z Zarządcą Parkingu umowę najmu lub dzierżawy. Na podstawie umowy najmu użytkownikowi zostanie wydany nieodpłatnie klucz do pachotka typu „rambo” do danego miejsca parkingowego, natomiast na podstawie umowy dzierżawy użytkownikowi zostanie wydany nieodpłatnie w/w klucz, po uprzednim uiszczeniu kaucji dzierżawnej, w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Po rozwiązaniu umowy kaucja dzierżawna podlega zwrotowi na pisemny wniosek użytkownika miejsca parkingowego w terminie 14 dni.
3. Opłaty za abonament parkingowy użytkownik dokonuje z góry do dnia 10-go każdego miesiąca przelewem na konto PKO BP 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057 lub w kasie Spółdzielni.
4. W czasie postoju na miejscu parkingowym zabronione jest przetrzymywanie w pojeździe zwierząt.
5. Każda ze stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku naruszenia przez użytkownika Parkingu postanowień niniejszego Regulaminu Zarządca może rozwiązać umowę najmu miejsca parkingowego ze skutkiem natychmiastowym oraz zastosować środki niezbędne dla przywrócenia stanu zgodnego z Regulaminem, w tym również poprzez usunięcie pojazdu z Parkingu.
7. W przypadku określonym w ust. 6 właściciel/użytkownik pojazdu zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z usunięciem pojazdu z Parkingu oraz jego zabezpieczeniem i przechowywaniem do czasu odbioru przez właściciela/użytkownika.

## §3

1. Pojazd pozostawiony na miejscu parkingowym powinien być unieruchomiony, powinien mieć wyłączony zapłon, światła, zamknięte okna, drzwi, bagażnik itd. Pozostawiający pojazd na Parkingu powinien wyłączyć wszelkie urządzenia elektroniczne w pojeździe (tj. GPS, CB-radio) mogące mieć niepożądany wpływ na pracę monitoringu.
2. Użytkownik miejsca parkingowego we własnym zakresie zabezpiecza swój pojazd przed kradzieżą lub włamaniem.
3. Jedno miejsce parkingowe przeznaczone jest tylko dla jednego pojazdu, w tym również dla jednego pojazdu jednośladowego.

ROZDZIAŁ 4  
Cennik miejsc parkingowych

§1

1. Cennik miejsc parkingowych:

a/ dla członków SM „Lazurowa”, samochody osobowe – 50 zł/mc, w przypadku zawarcia umowy najmu,

b/ dla członków SM „Lazurowa”, samochody osobowe – 30 zł/mc, w przypadku zawarcia umowy dzierżawy,


c/ dla użytkowników komercyjnych, samochody osobowe – 110 zł/mc, w wypadku zawarcia umowy najmu,

d/ dla członków SM „Lazurowa” w przypadku zawarcia umowy dzierżawy, zwrotna kaucja w wysokości 3707,75 zł.

2. Cennik miejsc parkingowych może ulec zmianie ze względu na zmiany wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną. O powyższej zmianie Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, który w terminie 14 dni od dnia poinformowania go o zmianie wysokości czynszu może wypowiedzieć umowę. Brak oświadczenia Najemcy jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na zmianę wysokości czynszu.

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą RN nr 21/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku.

  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
V-ce Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Załącznik nr 1 – do Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w SM „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10.

**UMOWA NAJMU  
MIEJSCA PARKINGOWEGO**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2019 r. („Umowa”), pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” w Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 8, wpisaną do rejestru sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, za numerem KRS: 6022, NIP 525-000-71-06, REGON 006232786, reprezentowaną przez**

Zbigniewa Gaca Richter       - Prezesa Zarządu  
Dorotę Dolota                 - Członek Zarządu

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

\_\_\_\_\_ zamieszkałym/ą w Warszawie przy ul. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, legitymującym/ą się dowodem osobisty o numerze \_\_\_\_\_  
PESEL: \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_

dalej zwanym/ą „Najemcą”

**§ 1.  
(Przedmiot Umowy)**

Przedmiotem Umowy jest miejsce parkingowe nr \_\_\_\_\_ („Miejsce Parkingowe”), na parkingu przy ul. Szeligowskiej 10.

**§ 2.  
(Prawa i obowiązki Wynajmującego)**

Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Miejsce Parkingowe wraz z kluczykiem do pacholka typu „rambo” niezwłocznie po zawarciu Umowy. Wynajmujący zarządza parkingiem w zakresie wskazanym w Regulaminie.

**§ 3.  
(Prawa i obowiązki Najemcy)**

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z oddanego mu Miejsca Parkingowego w sposób wskazany w Umowie oraz **Regulaminie** z poszanowaniem praw innych użytkowników parkingu.
2. Najemcy przysługuje prawo do korzystania z Miejsca Parkingowego bez prawa zamiany tego miejsca na inne oraz bez prawa podnajęcia lub innego rozporządzenia na rzecz osoby trzeciej, chyba że Wynajmujący wyrazi zgodę na dokonanie tej czynności w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Niniejszego ustępu nie stosuje się do osób bliskich pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z Najemcą.
3. Najemca oświadcza, że będzie korzystał z Miejsca Parkingowego na własne ryzyko i zobowiązuje się we własnym zakresie zabezpieczyć swoje mienie przechowywane na Miejscu Parkingowym przed ingerencją osób trzecich. Najemca oświadcza, że w przypadku kradzieży

lub zniszczenia jego mienia nie będzie dochodził rekompensaty szkody od Wynajmującego, chyba że powstała ona wyłącznie z jego umyślnego i zawinionego działania.

4. Najemca zobowiązuje się korzystać z Miejsca Parkingowego z poszanowaniem praw innych użytkowników, dokładając starań aby jego działania były jak najmniej uciążliwe i nie powodowały lub narażały na powstanie szkody w majątku tych osób.
5. Najemca zobowiązuje się korzystać z Miejsca Parkingowego z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach bhp oraz p.poż.
6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać postanowień **Regulaminu**.

#### § 4. (Czynsz)

1. Najemca zobowiązuje się płacić co miesiąc czynsz za oddane mu Miejsce Parkingowe w wysokości wskazanej w **Regulaminie** z góry w terminie do 10 – dnia każdego rozpoczętego miesiąca kalendarzowego.

Wpłaty należy dokonywać na n/w rachunek bankowy :

**PKO BP 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057** z dopiskiem *najem miejsca parkingowego nr .....* na parkingu Szeligowska 10 lub w kasie Spółdzielni.

Najemca wyraża niniejszym zgodę na uzasadnione zwiększenie wysokości czynszu wraz ze zmianą wskazanego powyżej **Regulaminu** do 5 % w skali roku.

2. Wynajmujący w przypadku zmiany **Regulaminu** w zakresie zmiany wysokości czynszu [o więcej niż o 5 % w skali roku], informuje Najemcę w formie pisemnej o dokonanej zmianie. Jeżeli Najemca w ciągu 14 dni od dnia poinformowania go przez Wynajmującego o zmianie wysokości czynszu nie wypowiedział Umowy, będzie to równoznaczne ze zgodą Najemcy na zmianę wysokości czynszu. Dla oświadczeń stron zawartych w niniejszym paragrafie wymagane jest forma pisemna.

#### § 5. (Czas trwania Umowy)

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku rażącego naruszenia Umowy lub działania Najemcy ze szkodą dla innych użytkowników parkingu, Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Za rażące naruszenie Umowy będzie w szczególności uznawane powstanie zadłużenia Najemcy w związku z nienależytym wykonywaniem Umowy w łącznej kwocie równej lub wyższej dwukrotności czynszu, określonego na podstawie Rozdział 4 § 1 Regulaminu po wcześniejszym wyznaczeniu dodatkowe terminu do zapłaty lub inne naruszenie postanowień Regulaminu.
4. Wypowiedzenie oraz rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 6. (Postanowienia końcowe)

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Dla korespondencji związanej z realizacją Umowy, strony zgodnie ustalają, iż właściwy będzie adres korespondencyjny wskazany w komparycji umowy, zaś w wypadku jego zmiany Najemca powiadomi Wynajmującego niezwłocznie o powyższym fakcie na piśmie.
3. Strony zgodnie postanawiają, że art. 664 Kodeksu Cywilnego nie będzie miał zastosowania w łączącym ich stosunku zobowiązaniowym.


4. Naruszenie postanowień **Regulaminu** będzie równoznaczne z naruszeniem postanowień Umowy. Regulamin stanowi integralną część Umowy.

Za Wynajmującego:

Za Najemcę:

---

---

7 

Załącznik nr 2 – do Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w SM „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10.

**UMOWA DZIERŻAWY  
MIEJSCA PARKINGOWEGO**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2019 r. („Umowa”), pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” w Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 8, wpisaną do rejestru sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, za numerem KRS: 6022, NIP 525-000-71-06, REGON 006232786, reprezentowaną przez

Zbigniewa Gaca Richter       - Prezesa Zarządu  
Dorotę Dolota                 - Członek Zarządu

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

\_\_\_\_\_ zamieszkałym/ą w Warszawie przy ul. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, legitymującym/ą się dowodem osobisty o numerze \_\_\_\_\_  
PESEL: \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_

dalej zwanym/ą „Dzierżawcą”

**§ 1.**

**(Przedmiot Umowy)**

Przedmiotem Umowy jest miejsce parkingowe nr \_\_\_\_\_ („Miejsce Parkingowe”), na parkingu przy ul. Szeligowskiej 10.

**§ 2.**

**(Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego)**

Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Miejsce Parkingowe wraz z kluczykiem do pacholka typu „rambo” po uprzednim uiszczeniu kaucji dzierżawnej, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Wydzierżawiający zarządza parkingiem w zakresie wskazanym w **Regulaminie**.

**§ 3.**

**(Prawa i obowiązki Dzierżawcy)**

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z oddanego mu Miejsca Parkingowego w sposób wskazany w Umowie oraz **Regulaminie** z poszanowaniem praw innych użytkowników parkingu.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo do korzystania z Miejsca Parkingowego bez prawa zamiany tego miejsca na inne oraz bez prawa poddzierżawienia lub innego rozporządzenia na rzecz osoby trzeciej, chyba że Wydzierżawiający wyrazi zgodę na dokonanie tej czynności w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Niniejszego ustępu nie stosuje się do osób bliskich pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z Dzierżawcą.
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie korzystał z Miejsca Parkingowego na własne ryzyko i zobowiązuje się we własnym zakresie zabezpieczyć swoje mienie przechowywane na Miejscu Parkingowym przed ingerencją osób trzecich. Dzierżawca oświadcza, że w przypadku kradzieży lub zniszczenia jego mienia nie będzie dochodził rekompensaty szkody od

8



Wydzierżawiającego, chyba że powstała ona wyłącznie z jego umyślnego i zawinionego działania.

4. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Miejsca Parkingowego z poszanowaniem praw innych użytkowników, dokładając starań aby jego działania były jak najmniej uciążliwe i nie powodowały lub narażały na powstanie szkody w majątku tych osób.
5. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Miejsca Parkingowego z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach bhp oraz p.poż.
6. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać postanowień **Regulaminu**.

#### § 4. (Czynsz)

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić co miesiąc czynsz za oddane mu Miejsce Parkingowe w wysokości wskazanej w **Regulaminie** z góry w terminie do 10 – dnia każdego rozpoczętego miesiąca kalendarzowego.  
Wpłaty należy dokonywać na n/w rachunek bankowy :  
**PKO BP 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057** z dopiskiem *dzierżawa miejsca parkingowego nr .....* na *parkingu Szeligowska 10* lub w kasie Spółdzielni.  
Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę na uzasadnione zwiększenie wysokości czynszu wraz ze zmianą wskazanego powyżej **Regulaminu** do 5 % w skali roku.
2. Wydierżawiający w przypadku zmiany **Regulaminu** w zakresie zmiany wysokości czynszu [o więcej niż o 5 % w skali roku], informuje Dzierżawcę w formie pisemnej o dokonanej zmianie. Jeżeli Dzierżawca w ciągu 14 dni od dnia poinformowania go przez Wydierżawiającego zmianie wysokości czynszu nie wypowiedział Umowy, będzie to równoznaczne ze zgodą Dzierżawcy na zmianę wysokości czynszu. Dla oświadczeń stron zawartych w niniejszym paragrafie wymagane jest forma pisemna.

#### § 5. (Czas trwania Umowy)

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku rażącego naruszenia Umowy lub działania Dzierżawcy ze szkodą dla innych użytkowników parkingu, Wydierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Za rażące naruszenie Umowy będzie w szczególności uznawane powstanie zadłużenia Dzierżawcy w związku z nienależytym wykonywaniem Umowy w łącznej kwocie równej lub wyższej dwukrotności czynszu, określonego na podstawie Rozdział 4 § 1 Regulaminu po wcześniejszym wyznaczeniu terminu do zapłaty lub inne naruszenie Regulaminu.
4. Wypowiedzenie oraz rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 6. (Postanowienia końcowe)

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Dla korespondencji związanej z realizacją Umowy, strony zgodnie ustalają, iż właściwy będzie adres korespondencyjny wskazany w komparcji umowy, zaś w wypadku jego zmiany Dzierżawca powiadomi Wydierżawiającego niezwłocznie o powyższym fakcie na piśmie.



3. Strony zgodnie postanawiają, że art. 664 Kodeksu Cywilnego nie będzie miał zastosowania w łączącym ich stosunku zobowiązaniowym.
4. Naruszenie postanowień **Regulaminu** będzie równoznaczne z naruszeniem postanowień Umowy. Regulamin stanowi integralną część Umowy.

Za Wdierzawiającego:

Za Dierzawcę:

---

---



10 