



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
GOCŁAW - LOTNISKO  
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6**

---

**REGULAMIN**  
**parkowania i organizacji ruchu w zasobach**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”**  
(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 31 z dnia 17 maja 2010 r.)

Warszawa, maj 2010 r.

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

Miejscami przystosowanym do parkowania pojazdów (samochodów, motocykli, motorowerów, przyczep, wózków inwalidzkich itp.) są:

1. **garaż** stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący pomieszczeniem zamkniętym z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, zwany dalej „garażem”,
2. **miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej**, otwarte, bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, zwane dalej „miejszem postojowym w garażu wielostanowiskowym”,
3. **miejsca postojowe i parkingowe zewnętrzne** położone na terenie Spółdzielni, otwarte, zwane dalej „miejszem postojowym zewnętrznym”,
4. **parkingi społeczne** położone na terenach stanowiących mienie Spółdzielni oraz terenach wspólnych nieruchomości, ogrodzone bądź otwarte z zablokowanymi miejscami postojowymi,
5. **parkingi strzeżone** położone na terenach Spółdzielni, ogrodzone, prowadzone przez dzierżawców terenu posiadających stosowne uprawnienia w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

### **§ 2**

1. Z **garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych** mogą korzystać:
  - a) osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (użytkownicy).
  - b) osoby trzecie upoważnione przez osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego. O stałym upoważnieniu do korzystania udzielonym osobie trzeciej, osoba posiadająca tytuł prawny informuje pisemnie Spółdzielnię.
2. Z **miejsc postojowych i parkingowych zewnętrznych** mogą korzystać mieszkańcy i użytkownicy lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (użytkownicy) lub ich odwiedzające.
3. Z **miejsc postojowych na parkingach społecznych** mogą korzystać spółdzielcy wskazani przez Rady Nieruchomości, którym parking został przypisany do użytkowania lub Zarząd Spółdzielni w odniesieniu do pozostałych parkingów. W przypadku braku spółdzielców chętnych do parkowania na parkingu społecznym, miejsca postojowe można wynająć osobom nie zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.
4. Z **miejsc postojowych na parkingach strzeżonych** korzystają w pierwszej kolejności mieszkańcy i użytkownicy lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”, którzy zawrą stosowną umowę z dzierżawcą terenu pod parking. W przypadku braku spółdzielców chętnych do parkowania na parkingu strzeżonym, prowadzący parking może wynająć miejsca postojowe osobom nie zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.

### § 3

1. Organizacją parkingów i miejsc postojowych zewnętrznych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni zajmuje się Zarząd Spółdzielni. Administracje organizują parkingi i miejsca postojowe zewnętrzne zlokalizowane na terenach wspólnych nieruchomości.
2. Parkingi i miejsca postojowe zewnętrzne położone zarówno na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, jak i na terenach wspólnych nieruchomości, są zarządzane przez Administracje.
3. Zasady finansowania budowy parkingów i miejsc postojowych oraz odtwarzania zasobu środków przeznaczonych na ten cel na terenach stanowiących mienie Spółdzielni określone zostaną odrębnym zapisem w regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”, natomiast na terenach wspólnych nieruchomości, w regulaminie funduszu remontowego.
4. Strefami objętymi całkowitym zakazem postoju i parkowania, są:
  - a) luki jezdni.
  - b) zjazdy do garaży.
  - c) wyznaczone przejścia dla pieszych.
  - d) miejsca oznaczone znakami pionowymi i poziomymi (poza pojazdami uprawnionymi).
  - e) wszystkie miejsca w których parkowanie utrudnia komunikację.
5. Użytkownik pojazdu pozostawionego na drodze pożarowej lub ewakuacyjnej będzie obciążony kosztami odholowania tego pojazdu.
6. W sytuacji, gdy pojazd pozostawiony na drodze pożarowej uniemożliwia lub utrudnia dojazd do nieruchomości, użytkownik pojazdu zostanie obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.
7. Zmiana pierwotnego przeznaczenia pomieszczeń garażowych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz terenu przeznaczonego na parkingi zewnętrzne, może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”. O swojej decyzji Zarząd Spółdzielni informuje właściwą Radę Nieruchomości.
8. Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w garażach, miejscach postojowych w halach garażowych i zewnętrznych mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.
9. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego zobowiązany jest udostępnić go służbom Spółdzielni, celem:
  - a) przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania pomieszczenia,
  - b) oceny stanu technicznego pomieszczenia,
  - c) przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji lub usunięcia awarii.
10. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa o ruchu drogowym oraz stosowania się do organizacji ruchu drogowego ustalonego na terenie Spółdzielni, zarówno w trakcie postoju jak i ruchu pojazdów.
11. Pojazdy parkujące w miejscach do tego nie przeznaczonych, utrudniające korzystanie z garażu albo miejsca postojowego innemu użytkownikowi bądź też utrudniające płynność ruchu drogowego albo

komunikacji pieszej, będą usuwane na koszt użytkownika poza teren Spółdzielni lub wielostanowiskowych hal garażowych, przez uprawnione do tego służby.

## **II. Zasady użytkowania.**

### **A. Garaże.**

#### **§ 4**

1. Użytkownicy garaży są zobowiązani:
  - a) dbać o należyty stan techniczny i sanitarny garaży,
  - b) ponosić koszty ich eksploatacji i utrzymania,
  - c) konserwować je oraz dokonywać napraw wnętrza pomieszczenia, wewnętrznej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej,
  - d) przestrzegać przepisów bhp i ppoż.
  - e) zgłaszać awarie mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowania.
2. Do obowiązków Spółdzielni w garażach należy:
  - a) remont lub wymiana instalacji elektrycznej zewnętrznej,
  - b) remont lub wymiana instalacji wodociągowej zewnętrznej,
  - c) remont lub wymiana instalacji kanalizacyjnej,
  - d) remont lub wymiana pokrycia dachowego, rynien i elewacji,
  - e) malowanie co 5 lat drzwi w halach garażowych,
  - f) usuwanie zagrożeń budowlanych,
  - g) okresowy przegląd stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika kosztami naprawy lub remontu garażu jeżeli konieczność przeprowadzenia remontu została spowodowana winą użytkownika.

### **B. Miejsca postojowe w wielostanowiskowych halach garażowych.**

#### **§ 5**

1. Użytkownicy miejsc postojowych mogą parkować pojazdy wyłącznie na tych miejscach postojowych do których posiadają tytuł prawny.
2. Na miejscach postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych mogą być parkowane pojazdy będące własnością osoby posiadającej prawo do tego miejsca postojowego lub innej osoby upoważnionej. O zmianie użytkownika miejsca postojowego, każdorazowo należy powiadomić Spółdzielnię.
3. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach dojazdowych do miejsc postojowych, które stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne w przypadku zagrożenia.
4. W wielostanowiskowych halach garażowych nie posiadających wentylacji mechanicznej, zabrania się parkowania pojazdów zasilanych gazem propan-butan.
5. W wielostanowiskowych halach garażowych nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
6. W wielostanowiskowych halach garażowych zabrania się:

- a) palenia wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia,
  - b) uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 22<sup>00</sup>-do 8<sup>00</sup>,
  - c) mycia samochodów oraz wymian oleju.
  - d) dokonywania jakichkolwiek zmian dotyczących oznakowania (np.: wkopywanie słupków, malowanie numerów porządkowych itp.).
7. Do obowiązków użytkowników miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych należy:
- a) ponoszenie koszty ich eksploatacji i utrzymania
  - b) dbałość o porządek i czystość miejsca postojowego,
  - c) przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.
  - d) pokrywanie szkód związanych z dewastacją i niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego,
  - e) dbałość o czystość środowiska, zapobieganie wyciekom oleju, paliw, kwasów itp. na zajmowanym miejscu postojowym.
8. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych należy:
- a) dbałość o właściwy stan techniczny pomieszczenia,
  - b) okresowy przegląd stanu technicznego hali garażowej wielostanowiskowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. W przypadku zapewnienia przez Spółdzielnię, ochrony nieruchomości, której częścią jest garaż wielostanowiskowy, garaż lub miejsce postojowe zewnętrzne ich użytkownicy pokrywają koszty ochrony stosownie do liczby miejsc postojowych albo garaży. Uczestniczenie w finansowaniu kosztów ochrony nieruchomości nie upoważnia użytkownika do żądania od Spółdzielni odszkodowania w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, kradzieży lub włamania do pojazdu parkowanego na terenie objętym ochroną.
10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu lub miejsca postojowego. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach lub miejscach postojowych.

### **C. Miejsca postojowe i parkingowe zewnętrzne.**

#### **§ 6**

1. Parkowanie pojazdów może odbywać się jedynie na wyznaczonych do tego celu miejscach postojowych w zatokach parkingowych, wzdłuż ulic i ciągów pieszo jezdnych, o ile oznakowanie tych miejsc nie zabrania parkowania.
2. W zatokach parkingowych ogólnodostępnych wyznaczane są miejsca oznaczone znakami poziomymi (koperta) i pionowymi – przeznaczone do postoju dla osób niepełnosprawnych.
3. Poza miejscami określonymi w ust. 2, pozostałe, nie zablokowane miejsca postojowe w zatokach parkingowych, są miejscami ogólnie dostępnymi dla mieszkańców Spółdzielni i osób odwiedzających.
4. Zarząd Spółdzielni może zablokować miejsca do indywidualnego parkowania na parkingach ogólnodostępnych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, za odpłatnością określoną w §

- 10 niniejszego regulaminu, o ile nie spowoduje to naruszenia przepisów prawa w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w odniesieniu do liczby mieszkańców.
5. Na drogach wewnątrzsiedlowych, ciągach pieszo-jezdnych, w okolicy zatok parkingowych, obowiązują przepisy prawa o ruchu drogowym, dotyczące strefy zamieszkania, a mianowicie:
    - a) pieszy nie musi korzystać z chodnika lub drogi dla pieszych, ale może poruszać się po całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdami,
    - b) wyjazd ze strefy zamieszkania na drogę jest traktowany jako włączanie się do ruchu, stąd zobowiązany jest ustąpić pierwszeństwa innemu uczestnikowi ruchu,
    - c) dopuszczalna prędkość pojazdu w strefie zamieszkania wynosi 20 km/h,
    - d) zabroniony jest postój pojazdów w innych miejscach niż wyznaczone do tego celu.
  6. Koszt utrzymania stanu technicznego nawierzchni i eksploatacji miejsc postojowych zewnętrznych obciąża:
    - a) na terenie wspólnym nieruchomości – koszty tej nieruchomości,
    - b) na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni – koszty mienia Spółdzielni.

#### **D. Miejsca postojowe na parkingach społecznych.**

##### **§ 7**

1. Nie wykorzystane tereny, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie wspólne nieruchomości, mogą być zabudowane jako parkingi przeznaczone do indywidualnego wykorzystania przez użytkowników lokali w Spółdzielni. Są to tzw. „parkingi społeczne”.
2. Budowa, organizacja i utrzymanie parkingów społecznych jest finansowane ze środków Spółdzielni na terenach stanowiących jej mienie oraz ze środków nieruchomości, na terenach stanowiących mienie wspólne nieruchomości.
3. Miejsca parkingowe na parkingach społecznych przydzielane są spółdzielcom w drodze losowania organizowanego przez:
  - a) Rady Nieruchomości – na parkingach zlokalizowanych na terenie wspólnym nieruchomości,
  - b) Zarząd Spółdzielni – w odniesieniu do parkingów na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni.
4. Miejsca postojowe na parkingach społecznych nie mogą być przydzielane osobom, które zalegają z opłatami wobec Spółdzielni, z jakichkolwiek tytułów.
5. Z osobami, które wylosowały prawo do użytkowania miejsca postojowego na parkingu społecznym, zarządzająca parkingiem Administracja zawiera umowę najmu, zawierającą uregulowania określające:
  - a) czas trwania umowy,
  - b) wysokość czynszu najmu oraz kosztów eksploatacji i utrzymania,
  - c) prawa i obowiązki użytkowników miejsc parkingowych,
  - d) warunki i skutki rozwiązania umowy,
  - e) sankcje będące wynikiem zalegania z należnymi opłatami.

6. Osobom nie zamieszkałym w zasobach Spółdzielni miejsce na parkingu społecznym może być udostępnione tylko w sytuacji nie wykorzystania wszystkich miejsc przez mieszkańców Spółdzielni.

### **E. Parkingi strzeżone.**

#### **§ 8**

1. Dla zaspokojenia potrzeb osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, tereny stanowiące mienie Spółdzielni wydierżawiane są z przeznaczeniem na parkingi strzeżone.
2. Umowy na dzierżawę terenów pod parkingi strzeżone zawierane są z kontrahentami wyłonionymi w drodze przetargów, przeprowadzonych zgodnie z zapisami, obowiązującego w Spółdzielni, Regulaminu przetargów.
3. Umowa na dzierżawę terenu pod parking strzeżony, zawierana przez Spółdzielnię z dzierżawcą powinna określać:
  - a) czas trwania umowy,
  - b) wysokość, składniki i sposób zapłaty opłaty dzierżawnej,
  - c) zasadę waloryzacji czynszu dzierżawnego,
  - d) zasady korzystania i rozliczeń za zużywaną energię i wodę,
  - e) sposób rozwiązania umowy,
  - f) rozliczenie poniesionych nakładów po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w przypadku organizacji parkingu przez dzierżawcę na własny koszt,
  - g) sankcje będące wynikiem zalegania z należnymi opłatami oraz prowadzenia parkingu w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współzycia społecznego.

### **III. Zasady odpłatności za korzystanie z garaży i miejsc postojowych.**

#### **§ 9**

1. Korzystanie z garaży, miejsc postojowych w halach garażowych wielostanowiskowych, na parkingach społecznych i parkingach strzeżonych, jest odpłatne.
2. Opłaty wnoszone z tytułu odpłatnego korzystania z miejsc postojowych stanowią:
  - a) wpływy z mienia Spółdzielni – w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni.
  - b) wpływy nieruchomości – w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie wspólne nieruchomości.
3. Wysokość opłat z tytułu odpłatnego korzystania z miejsc postojowych określa Zarząd Spółdzielni. Opłaty te obejmują:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania,
  - b) należne podatki i opłaty,
  - c) marżę zysku.
4. Wysokość marży zysku, stanowiącej część opłat wnoszonych przez użytkownika, określa Rada Nadzorcza.

5. Ponadto w ramach opłat określonych w ust. 3, użytkownicy ponoszą inne opłaty związane z konkretną nieruchomością, np. koszty ochrony.
6. Naliczanie opłat przez Spółdzielnię następuje:
  - a) na lokal - w odniesieniu do garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych,
  - b) na m<sup>2</sup> powierzchni – w odniesieniu do parkingów społecznych.

## **§ 10**

1. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych jest uzależniona od:
  - a) tytułu prawnego do użytkowania garażu lub miejsca postojowego,
  - b) członkostwa Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy posiadają własność garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych lub którym przysługują spółdzielcze prawa do nich, wnoszą opłaty w wysokości zapewniającej pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, opłat na fundusz remontowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, pomniejszone o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z mienia Spółdzielni.
3. Właściciele oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych, nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty w wysokości zapewniającej pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, opłat na fundusz remontowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, pomniejszone o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych, wnoszą opłaty w wysokości obejmującej:
  - a) rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania miejsca postojowego,
  - b) należne podatki i opłaty,
  - c) marża zysku Spółdzielni.

## **§ 11**

1. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników miejsc postojowych na parkingach społecznych jest uzależniona od powierzchni od której naliczane są opłaty.
2. Użytkownicy miejsc postojowych na parkingach społecznych wnoszą opłaty w wysokości obejmującej:
  - a) rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania miejsca postojowego,
  - b) należne podatki i opłaty,
  - c) marża zysku Spółdzielni lub nieruchomości, w zależności od lokalizacji parkingu.
3. Użytkownikowi miejsca postojowego na parkingu społecznym nalicza się miesięczną opłatę:

- a) od powierzchni wyznaczonego miejsca postojowego – w przypadku zablokowanych miejsc postojowych na parkingach nie ogrodzonych;
- b) od powierzchni wynikającej z podzielenia ogólnej powierzchni parkingu, przez liczbę miejsc postojowych na nim wyznaczonych – w przypadku parkingu ogrodzonego.

## **§ 12**

1. Wysokość opłaty za korzystanie z miejsca postojowego na parkingu strzeżonym ustala osoba lub firma dzierżawiąca od Spółdzielni teren parkingu.
2. Spółdzielnia może sobie zastrzec w umowie zawieranej z dzierżawcą terenu pod parking strzeżony, prawo kontroli wysokości opłat najmu wnoszonych przez użytkowników parkingu oraz określać limit wysokości tych opłat.

## **IV. Postanowienia końcowe.**

### **§ 13**

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Osoby nie przestrzegające postanowień określonych w ust. 1, podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących (ustawa prawo o ruchu drogowym, kodeks wykroczeń, kodeks karny).

Regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 31 z dnia 17 maja 2010 r.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GOŚLAW-LOTNISKO”