

Uchwała
nr .28.../2021

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie
z dnia 1. lipca 2021 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 25/2020 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego z 24 czerwca 2020 r. w sprawie zasad zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych na parkingach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie

Na podstawie art. 48 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648). uchwała się, co następuje:

§ 1.

Zmienia się Uchwałę nr 25/2020 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im gen Józefa Sowińskiego z 24 czerwca 2020 r. w sprawie zasad zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych na parkingach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie w ten sposób, że:

a) § 8 ust. 3 przyjmuje brzmienie:

„Wysokość kaucji wynosi 200 zł dla członków Spółdzielni, 300 zł dla osób niebędących członkami Spółdzielni.”

b) Załącznik nr 2 do Zasad zawierania umów najmu płatnych stanowisk postojowych, stanowiących Załącznik do uchwały nr 25/2020, otrzymuje brzmienie:

„Umowa najmu
płatnego stanowiska postojowego

zawarta 20..... r. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową im. gen. Józefa Sowińskiego z siedzibą w Warszawie (01-131) przy ulicy Redutowej 50, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125168, numer NIP 5250011728, reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej „Wynajmującym”

a Panią/Panem, zamieszkałą/ym^{1/} w Warszawie (.....) przy ul. m ..., legitymującą/ym^{1/} się dowodem osobistym nr, wydanym przez, PESEL nr

/a [Signature]

zwaną/ym^{1/} dalej „Najemcą”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną oznaczoną numerem z obrębu, położoną w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy przy ul. na części^{1/} której urządził parking składający się z ... stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska.

§ 2.

1. **Najemca** oświadcza, że jest właścicielem / użytkownikiem^{1/} samochodu osobowego marki:, model:, numer rejestracyjny: na potwierdzenie czego okazuje dowód rejestracyjny samochodu, o którym mowa.
2. **Najemca** zobowiązuje się do zawiadamiania **Wynajmującego** o każdorazowej zmianie marki, modelu i numeru rejestracyjnego posiadanego / użytkowanego^{1/} samochodu w terminie 5 dni roboczych od dokonania tej zmiany. Brak takiego powiadomienia może być podstawą rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia z winy **Najemcy**.

§ 3.

Wynajmujący oddaje w najem **Najemcy** stanowisko postojowe nr (słownie nr) usytuowane na parkingu, o którym mowa w § 1.

§ 4.

1. **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystywania oddanego mu w najem stanowiska postojowego wyłącznie w celu parkowania samochodu osobowego, o którym mowa w § 2 ust. 1, oraz do nieoddawania go innej osobie do użytkowania lub w podnajem bez zgody **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zobowiązuje się do dbania o stan techniczny stanowiska postojowego oraz blokady zamontowanej na tym stanowisku i odpowiada za ich stan oraz ponosi koszty ewentualnych napraw związanych z tym stanowiskiem i blokadą.

§ 5.

1. Za korzystanie ze stanowiska postojowego, o którym mowa w § 3, **Najemca** jest zobowiązany wносить comiesięczny czynsz najmu w wysokości 75,39 PLN (słownie: siedemdziesiąt pięć, 39/100 PLN) brutto na wskazany przez **Wynajmującego** w fakturze VAT numer rachunku bankowego, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca, którego ta wpłata dotyczy.
2. Za termin uregulowania płatności uważa się dzień wpływu czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, na rachunek bankowy **Wynajmującego**.

3. W wypadku nieuregulowania należności w terminie **Wynajmujący** będzie naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. W wypadku zwłoki **Najemcy** w zapłacie czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, za więcej niż dwa okresy płatności **Wynajmujący**, bez wyznaczania dodatkowego terminu do zapłaty, może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy **Najemcy**.
5. Strony umowy ustalają, że każdorazowe wpłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na spłatę należności ubocznych (odsetki) od zaległej należności najdawniej wymagalnej, a następnie na poczet najdawniejszej z należności głównych.
6. Zmiana wysokości czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu. W wypadku zmiany wysokości czynszu najmu **Najemca** będzie zobowiązany do wnoszenia zmienionego czynszu najmu od następnego miesiąca po powiadomieniu go o tej zmianie. Jeżeli **Najemca** nie wyrazi zgody na zmianę wysokości czynszu najmu, przysługuje mu prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 6.

1. **Najemca** zobowiązuje się do wpłaty nie później niż w dniu podpisania niniejszej umowy kaucji zabezpieczającej w wysokości PLN (słownie: PLN). Kaucję należy wpłacić na rachunek bankowy **Wynajmującego** – nr rachunku 13 1020 1156 0000 7502 0006 5888.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** w wypadku szkód wyrządzonych przez **Najemcę**, pogorszenia stanu przedmiotu najmu lub zaległości z tytułu czynszu najmu.
3. W czasie trwania niniejszej umowy **Najemca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec **Wynajmującego** z wpłaconej kaucji.
4. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie przedmiotu najmu **Wynajmujący** może potrącić z kaucji swoje należności od **Najemcy** z tytułów wymienionych w ust. 2, z wyjątkiem przejściowego sfinansowania kosztów budowy parkingu.
5. W wypadku, gdy **Wynajmujący** w dniu zwrotu przedmiotu najmu nie ma w stosunku do **Najemcy** żadnych roszczeń, kaucja podlega zwrotowi w pełnej wniesionej wysokości w terminie 14 dni od zwrotu przedmiotu najmu.
6. Kaucja nie jest oprocentowana.

§ 7.

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, z winy **Najemcy** także w wypadkach:

- 1) oddawania przedmiotu najmu innej osobie do używania lub w podnajem bez zgody **Wynajmującego**,
- 2) zalegania przez **Najemcę** przez okres dłuższy niż dwa okresy płatności z wnoszeniem:
 - czynszu najmu płatnego stanowiska postojowego,
- 3) naruszania zasad korzystania z miejsca parkingowego, określonych w § 8 niniejszej umowy,
- 4) nieużywania samochodu osobowego pozostawionego na płatnym stanowisku postojowym bez uzasadnionej przyczyny przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.

1.9 Kowal

§ 8.

1. **Najemca** stanowiska postojowego jest zobowiązany jest do:
 - 1) zajmowania wyłącznie miejsca określonego w umowie najmu,
 - 2) stosowania się do zasad ruchu pojazdów określonych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym,
 - 3) parkowania samochodu w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc, a w wypadkach, gdy miejsce postojowe usytuowane jest prostopadle do ściany budynku mieszkalnego – przodem do tej ściany.
 - 4) niezakłócania spokoju mieszkańców okolicznych budynków.
2. Na terenie parkingu zabronione jest:
 - 1) wwożenie materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych oraz materiałów o podobnych charakterze, mogących stworzyć zagrożenie dla osób i mienia,
 - 2) parkowanie samochodów z nieszczelnymi układami, powodującymi wycieki paliwa, gazu lub płynów eksploatacyjnych,
 - 3) dokonywanie napraw i konserwacji samochodów, w tym ich mycia,
 - 4) zanieczyszczanie terenu i najbliższej okolicy,
 - 5) spożywanie napojów alkoholowych i palenie wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest następnego dnia roboczego zwolnić zajmowane płatne stanowisko postojowe w stanie niepogorszonym, wziąć udział w spisaniu Protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zwrócić do właściwego Administratora Osiedla otrzymany przy zawieraniu umowy pilot do szlabanu, kartę zbliżeniową, klucz do pachotka parkingowego itp.
2. W wypadku zgubienia, uszkodzenia albo niezwrócenia pilota, karty lub klucza, o których mowa w ust. 1, **Najemca** jest zobowiązany pokryć koszt wykonania nowego pilota lub klucza.
3. Niewywiązanie się **Najemcy** z obowiązków, o których mowa w ust. 1, upoważnia Zarząd Spółdzielni do wystąpienia z pozwem przeciwko niemu o nakazanie wydania stanowiska postojowego oraz zatrzymania kaucji do czasu wydania stanowiska postojowego i zwrotu przedmiotów, o których mowa w ust. 1.
4. W wypadku użytkowania stanowiska postojowego po rozwiązaniu umowy były **Najemca** będzie zobowiązany do uiszczania **Wynajmującemu** odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu najmu według stawki podwyższonej o 200%.

§ 10.

1. Parking, na którym jest usytuowane stanowisko postojowe, o którym mowa w § 3 umowy jest parkingiem niestrzeżonym.
2. Używanie płatnego stanowiska postojowego będącego przedmiotem niniejszej umowy nie powoduje po stronie **Wynajmującego** zobowiązania do pilnowania samochodów, ich wyposażenia i pozostawionego w nich mienia oraz ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu z winy innych użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej.

§ 11.

1. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia r.
2. Każdej ze stron umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia, skutkującym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Każdej ze stron umowy przysługuje także prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadkach określonych w niniejszej umowie.
4. Wypowiedzenie umowy oraz oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

Najemca oświadcza, że zapoznał się z Zasadami zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych w zasobach Spółdzielni im. gen Józefa Sowińskiego w Warszawie, których tekst jednolity stanowi Załącznik do Uchwały nr/2021 Zarządu Spółdzielni z r. i zobowiązuje się do ich przestrzegania.

§ 13.

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.smsowinskiego.pl lub w siedzibie Spółdzielni – ul. Redutowa 50, 01-131 Warszawa.

§ 14.

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy właściwe dla Siedziby **Wynajmującego**.
3. Strony zgodnie postanawiają, że wszelką korespondencję należy do nich kierować na adresy wskazane w komparycji pisma.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego niezwłocznego informowania o zmianie adresu do korespondencji.
5. W przypadku braku poinformowania przez którąkolwiek ze Stron o zmianie adresu do doręczeń, nadanie przesyłki na dotychczasowy adres, po dwukrotnej awizacji i upływie terminu do odbioru przesyłki uważa się za skuteczne doręczenie.

§ 15.

Z chwilą zawarcia niniejszej umowy tracą moc postanowienia wszystkich dotychczasowych umów łączących **Wynajmującego** i **Najemcę**, a dotyczących wynajmu stanowiska postojowego, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy.

§ 16.

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego**, a jeden dla **Najemcy**.

2. *Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6.*

Wynajmujący

Najemca

1/ - niepotrzebne skreślić

§ 2

Tekst jednolity uchwały nr 25/2020 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im gen Józefa Sowińskiego z 24 czerwca 2020 r. w sprawie zasad zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych na parkingach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie ze zmianami, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych


Ireneusz CZERWIŃSKI

Prezes Zarządu


Elżbieta KONARSKA

Załącznik
do Uchwały nr 28/2021
Zarządu
SM im. Józefa Sowińskiego
z 1 lipca 2021 r.

**ZASADY
ZAWIERANIA UMÓW NAJMU I UŻYWANIA
PŁATNYCH STANOWISK POSTOJOWYCH**

(Załącznik do Uchwały nr 25/2020 Zarządu z 24 czerwca 2020 r. zmienionej
Uchwałą nr 28/2021 Zarządu z 1 lipca 2021 r., tekst jednolity)

Zasady
zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych
na parkingach w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie

§ 1.

1. Niniejsze Zasady określają tryb zawierania umów najmu i sposób używania płatnych stanowisk postojowych na parkingach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie i zlokalizowanych w jej zasobach.
2. Zasady mają zastosowanie do następujących parkingów:
 - a) położonego na płycie stropowej hali garażowej budynku przy ul. Kasprzaka 96, na części działki ewidencyjnej nr 93/1 z obrębem 6-07-13,
 - b) położonego pomiędzy budynkami przy ul. Prymasa Tysiąclecia 95 i 97, na działce ewidencyjnej nr 4/13 z obrębem 6-07-05,
 - c) położonego po wschodniej stronie budynku przy ul. Redutowej 50, na części działki ewidencyjnej nr 185 z obrębem 6-07-08,
 - d) położonego wzdłuż ulicy, pomiędzy budynkami przy ul. Szulborskiej 6 i 8, na części działek ewidencyjnych nr 98/7 i 98/9 z obrębem 6-07-08.
3. Zasady będą miały zastosowanie także do płatnych parkingów powstałych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie po dniu wejścia w życie tych Zasad.

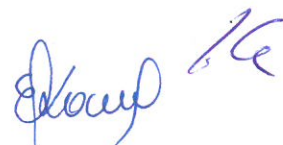
§ 2.

Ilekroć w niniejszych Zasadach jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. gen. Józefa Sowińskiego z siedzibą w Warszawie (01-131) przy ulicy Redutowej 50, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125168.
- 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000125168,
- 3) parkingu – należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują,
- 4) osobach bliskich – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje z członkiem Spółdzielni faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 3.

1. Płatne stanowiska postojowe, o których mowa w § 1 ust. 2 i 3, są udostępniane przez Zarząd na podstawie umów najmu.



2. Płatne stanowiska postojowe mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu parkowania samochodów osobowych.
3. Parkingi, o których mowa w § 1 ust. 2, są parkingami niestrzeżonymi.
4. Używanie płatnych stanowisk postojowych na parkingach, o których mowa w § 1 ust. 2, nie powoduje po stronie Spółdzielni zobowiązania do pilnowania samochodów, ich wyposażenia i pozostawionego w nich mienia oraz ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu z winy innych użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej.

§ 4.

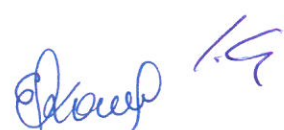
1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu płatnego stanowiska postojowego składa w sekretariacie Spółdzielni wniosek według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.
2. Złożenie wniosku jest ewidencjonowane w dzienniku korespondencji.
3. Złożone wnioski są archiwizowane przez Administratora Osiedla (TAO), właściwego dla położenia parkingu, który również prowadzi ich rejestr.

§ 5.

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu płatnego stanowiska postojowego przysługuje w następującej kolejności:
 - 1) członkom Spółdzielni posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku/ach położonym/ch w zasobach osiedla, na którym zlokalizowane jest wynajmowane stanowisko postojowe,
 - 2) osobom bliskim członków Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1, stale z nim mieszkającym,
 - 3) najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 4) pozostałym osobom, niewymienionym w pkt. 1 - 3.
2. W wypadku osób, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem osób wymienionych w pkt. 4, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu płatnego stanowiska postojowego przysługuje osobom posiadającym aktualne orzeczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (ZUS) o niepełnosprawności umiarkowanej lub znacznej, a o dalszej kolejności zawierania umów najmu decyduje data złożenia w Spółdzielni wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszych Zasad.
3. Przy zawieraniu umowy najmu płatnego stanowiska postojowego obowiązuje zasada „jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny”.
4. W szczególnych sytuacjach, dotyczących śmierci członka Spółdzielni – najemcy płatnego stanowiska postojowego – dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobą z kręgu spadkobierców, spełniającą warunki, o których mowa w § 6 niniejszych Zasad. W takiej sytuacji umowa najmu nie może być zawarta na okres dłuższy niż 12 miesięcy, a po upływie tego czasu może być zawarta na czas nieokreślony, jeżeli spadkobierca nabył w drodze spadkobrania tytuł prawny do lokalu i w nim zamieszkał.

§ 6.

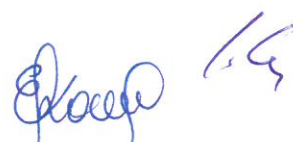
1. Warunkiem zawarcia umowy najmu płatnego stanowiska postojowego jest:



- 1) posiadanie lub używanie przez wnioskodawcę samochodu osobowego i okazanie przy zawieraniu umowy jego dowodu rejestracyjnego, a także innych dokumentów świadczących o prawie używania tego samochodu.
 - 2) brak zadłużenia w opłatach związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 5 pkt. 1 i 2, przy czym postanowienia art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio,
 - 3) brak zadłużenia z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 3.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą osób, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 4.

§ 7.

1. Decyzję o zawarciu umowy najmu płatnego stanowiska postojowego podejmuje Zarząd, biorąc pod uwagę spełnianie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w §§ 4 i 5 niniejszych Zasad.
2. Wzór umowy najmu stanowi Załącznik nr 2 do niniejszych Zasad.
3. Kalkulując wysokość miesięcznego czynszu najmu dla poszczególnych parkingów Zarząd bierze pod uwagę następujące, rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu ich eksploatacji i utrzymania:
 - 1) amortyzacja kosztów wybudowania parkingu,
 - 2) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest położony parking, a gdy parking jest położony na części nieruchomości – opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za część nieruchomości zajmowaną przez ten parking,
 - 3) podatek od nieruchomości, na której jest położony parking, a gdy parking jest położony na części nieruchomości – podatek od nieruchomości za część nieruchomości zajmowaną przez ten parking,
 - 4) koszty utrzymania czystości (robocizna i materiały lub usługi obce),
 - 5) koszty konserwacji i bieżących napraw (robocizna i materiały lub usługi obce),
 - 6) koszty dostawy mediów (energia elektryczna, woda i odprowadzenie ścieków) jeżeli występują na parkingu,
 - 7) koszty ogólne Zarządu w proporcji rocznych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię z wynajmu płatnych stanowisk postojowych na poszczególnych parkingach do rocznych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię ze sprzedaży opodatkowanej ogółem.
 - 8) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23%.
4. Dla osób niebędących członkami Spółdzielni koszty, o których mowa w ust. 3, przed naliczeniem podatku VAT powiększane są o zysk w wysokości 30%.
5. Zarząd zachowuje sobie prawo do zmiany wysokości czynszu najmu w przypadku zmiany elementów składowych jego kalkulacji, o której mowa w ust. 3 i 4. Zmiana taka nie stanowi zmiany umowy najmu, a wymaga jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy o nowej wysokości czynszu najmu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego.



§ 8.

1. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu Najemca jest zobowiązany do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji zabezpieczającej i okazać dowód jej wpłaty przy zawieraniu umowy.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w wypadku szkód wyrządzonych przez Najemcę, pogorszenia przedmiotu najmu lub zaległości z tytułu czynszu najmu.
3. Wysokość kaucji wynosi 200 zł dla członków Spółdzielni, 300 zł dla osób niebędących członkami Spółdzielni.
4. W wypadku, gdy Wynajmujący w dniu zwrotu przedmiotu najmu nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń kaucja podlega zwrotowi w pełnej wniesionej wysokości w terminie 10 dni roboczych od zwrotu przedmiotu najmu.
5. Kaucja jest nieoprocentowana.

§ 9.

Przekazanie stanowiska postojowego w użytkowanie Najemcy oraz jego zwrot Wynajmującemu następuje na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do niniejszych Zasad.

§ 10.

1. Najemca płatnego stanowiska postojowego zobowiązany jest do używania go zgodnie z przeznaczeniem, wyłącznie do parkowania samochodu osobowego oznaczonego w umowie najmu.
2. Zarząd może rozwiązać umowę najmu płatnego stanowiska postojowego bez wypowiedzenia, z winy Najemcy także w wypadkach:
 - 1) oddawania przedmiotu najmu innej osobie do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego,
 - 2) zalegania przez Najemcę przez okres dłuższy niż dwa okresy płatności z wnoszeniem:
 - czynszu najmu płatnego stanowiska postojowego,
 - opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1 - 2,
 - czynszu najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 3.
 - 3) naruszania sposobu korzystania z miejsca parkingowego, określonego w § 11 niniejszych Zasad,
 - 4) nieużywania samochodu osobowego pozostawionego na płatnym stanowisku postojowym bez uzasadnionej przyczyny przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - 5) niepoinformowania Zarządu Spółdzielni w terminie 5 dni roboczych od daty zawarcia aktu notarialnego o zbyciu prawa do lokalu mieszkalnego będącego podstawą do zawarcia umowy najmu.
3. Postanowienia ust. 2 pkt. 2 tire drugie i trzecie oraz ust. 5 nie dotyczą osób, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 4.

§ 11.

1. Najemca płatnego stanowiska postojowego jest zobowiązany do:
 - 1) zajmowania wyłącznie miejsca określonego w umowie najmu,

- 2) stosowania się do zasad ruchu pojazdów określonych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym,
 - 3) parkowania samochodu w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc, a w wypadkach, gdy miejsce postojowe usytuowane jest prostopadle do ściany budynku mieszkalnego – przodem do tej ściany.
 - 4) niezakłócania spokoju mieszkańców okolicznych budynków.
2. Na terenie parkingów zabronione jest:
- 1) wwożenie materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych oraz materiałów o podobnym charakterze, mogących stworzyć zagrożenie dla osób i mienia,
 - 2) parkowanie samochodów z nieszczelnymi układami, powodującymi wycieki paliwa, gazu lub płynów eksploatacyjnych,
 - 3) dokonywanie napraw i konserwacji samochodów, w tym ich mycie,
 - 4) zanieczyszczanie terenu i najbliższej okolicy,
 - 5) spożywanie napojów alkoholowych i palenie wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych.

§ 12.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu były Najemca zobowiązany jest następnego dnia roboczego zwolnić zajmowane płatne stanowisko postojowe, wziąć udział w spisaniu Protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zwrócić do właściwego Administratora Osiedla otrzymany przy zawieraniu umowy pilot do szlabanu, klucz do pachółka parkingowego itp.
2. Niewywiązanie się z obowiązków, o których mowa w ust. 1 upoważnia Zarząd Spółdzielni do wystąpienia z pozwem przeciwko byłemu Najemcy o nakazanie wydania stanowiska postojowego oraz zatrzymania kaucji do czasu wydania stanowiska postojowego i zwrotu przedmiotów, o których mowa w ust. 1.

§ 13.

1. Użytkownicy każdego z parkingów liczących więcej niż 24 miejsca postojowe mogą wybierać ze swego grona Społeczny Komitet Parkingowy.
2. Społeczny Komitet Parkingowy, o którym mowa w ust. 1, jest strukturą samoorganizacji użytkowników danego parkingu oraz ich reprezentacji wobec Zarządu Spółdzielni w sprawach związanych funkcjonowaniem parkingów i przestrzeganiem niniejszych Zasad.
3. W okresie 3 miesięcy od wejścia w życie niniejszych Zasad Zarząd zwoła zebrania użytkowników płatnych stanowisk postojowych oddzielnie dla każdego parkingu, na którym użytkownicy tych stanowisk mogą wybrać Komitet, o którym mowa w ust. 1.
4. Społeczny Komitet Parkingowy może liczyć od 3 do 5 osób i może być powoływany co dwa lata zwykłą większością głosów przez użytkowników płatnych stanowisk postojowych.
5. Społeczny Komitet Parkingowy wybiera ze swego grona przewodniczącego, sekretarza i skarbnika, którzy reprezentują Komitet w codziennych sytuacjach związanych z funkcjonowaniem parkingu.
6. Zadaniem Społecznego Komitetu Parkingowego jest:



- 1) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania parkingu,
 - 2) monitorowanie przestrzegania przez najemców płatnych stanowisk postojowych postanowień niniejszych Zasad,
 - 3) opiniowanie warunków i zasad funkcjonowania parkingu oraz wysokości czynszów najmu płatnych stanowisk postojowych,
 - 4) zgłaszanie organom Spółdzielni uwag i wniosków w sprawach dotyczących funkcjonowania parkingu.
7. Społeczny Komitet Parkingowy może – w zakresie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni – konserwować i modernizować parking ze środków własnych jego użytkowników.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych Zasadach decyzje podejmuje Zarząd.

§ 15.

Integralną częścią niniejszych Zasad są następujące załączniki:

- 1) Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu płatnego stanowiska postojowego,
- 2) Wzór umowy najmu płatnego stanowiska postojowego,
- 3) Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiska postojowego.

§ 16.

1. Niniejsze Zasady wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą od 1 lipca 2020 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszych Zasad tracą moc wszystkie dotychczasowe uregulowania Zarządu dotyczące zasad przyznawania, wynajmowania i użytkowania płatnych stanowisk postojowych na parkingach w zasobach Spółdzielni.

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(ulica, nr domu, nr lokalu)

.....-..... **W a r s z a w a** Warszawa, 20..... r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. gen. Józefa Sowińskiego
ul. Redutowa 50
01-131 W a r s z a w a

W N I O S E K
o zawarcie umowy najmu płatnego stanowiska postojowego

Zwracam się z wnioskiem o zawarcie umowy najmu płatnego stanowiska postojowego, stanowiącego część parkingu przy ul. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego w Warszawie.

Oświadczam, że jestem:^{1/}

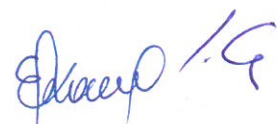
- 1) członkiem Spółdzielni posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku/ach położonym/ch w zasobach osiedla, na którym zlokalizowane jest wynajmowane stanowisko postojowe,
- 2) osobą bliską członka Spółdzielni, o którym mowa w pkt. 1, stale z nim mieszkającą,
- 3) najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni,
- 4) pozostałą osobą.

Ponadto oświadczam, że posiadam / użytkuję^{1/} samochód osobowy marki:, model:, o numerze rejestracyjnym nr

Zostałam/em powiadomiona/y, że informacje dotyczące przetwarzania moich danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.smsowinskiego.pl lub w siedzibie Spółdzielni – ul. Redutowa 50, 01-131 Warszawa.

.....
(podpis)

1/ - niepotrzebne skreślić



Umowa najmu płatnego stanowiska postojowego

zawarta 20..... r. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową im. gen. Józefa Sowińskiego z siedzibą w Warszawie (01-131) przy ulicy Redutowej 50, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125168, numer NIP 5250011728, reprezentowaną przez:

3.

4.

zwaną dalej „Wynajmującym”

a Panią/Panem, zamieszkałą/ym^{1/} w Warszawie (.....) przy ul. m ..., legitymującą/ym^{1/} się dowodem osobistym nr, wydanym przez, PESEL nr, zwaną/ym^{1/} dalej „Najemcą”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną oznaczoną numerem z obrębu, położoną w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy przy ul. na części^{1/} której urządził parking składający się z ... stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska.

§ 2.

1. **Najemca** oświadcza, że jest właścicielem / użytkownikiem^{1/} samochodu osobowego marki:, model:, numer rejestracyjny: na potwierdzenie czego okazuje dowód rejestracyjny samochodu, o którym mowa.
2. **Najemca** zobowiązuje się do zawiadamiania **Wynajmującego** o każdorazowej zmianie marki, modelu i numeru rejestracyjnego posiadanego / użytkowanego^{1/} samochodu w terminie 5 dni roboczych od dokonania tej zmiany. Brak takiego powiadomienia może być podstawą rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia z winy **Najemcy**.

§ 3.

Wynajmujący oddaje w najem **Najemcy** stanowisko postojowe nr (słownie nr) usytuowane na parkingu, o którym mowa w § 1.

§ 4.

1. **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystywania oddanego mu w najem stanowiska postojowego wyłącznie w celu parkowania samochodu osobowego, o którym mowa w § 2 ust. 1, oraz do nieoddawania go innej osobie do użytkowania lub w podnajem bez zgody **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zobowiązuje się do dbania o stan techniczny stanowiska postojowego oraz blokady zamontowanej na tym stanowisku i odpowiada za ich stan oraz ponosi koszty ewentualnych napraw związanych z tym stanowiskiem i blokadą.

§ 5.

1. Za korzystanie ze stanowiska postojowego, o którym mowa w § 3, **Najemca** jest zobowiązany wносить comiesięczny czynsz najmu w wysokości 75,39 PLN (słownie: siedemdziesiąt pięć, 39/100 PLN) brutto na wskazany przez **Wynajmującego** w fakturze VAT numer rachunku bankowego, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca, którego ta wpłata dotyczy.
2. Za termin uregulowania płatności uważa się dzień wpływu czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, na rachunek bankowy **Wynajmującego**.
3. W wypadku nieuregulowania należności w terminie **Wynajmujący** będzie naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. W wypadku zwłoki **Najemcy** w zapłacie czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, za więcej niż dwa okresy płatności **Wynajmujący**, bez wyznaczania dodatkowego terminu do zapłaty, może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy **Najemcy**.
5. Strony umowy ustalają, że każdorazowe wpłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na spłatę należności ubocznych (odsetki) od zaległej należności najdawniej wymagalnej, a następnie na poczet najdawniejszej z należności głównych.
6. Zmiana wysokości czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu. W wypadku zmiany wysokości czynszu najmu **Najemca** będzie zobowiązany do wnoszenia zmienionego czynszu najmu od następnego miesiąca po powiadomieniu go o tej zmianie. Jeżeli **Najemca** nie wyrazi zgody na zmianę wysokości czynszu najmu, przysługuje mu prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 6.

1. **Najemca** zobowiązuje się do wpłaty nie później niż w dniu podpisania niniejszej umowy kaucji zabezpieczającej w wysokości PLN (słownie: PLN). Kaucję należy wpłacić na rachunek bankowy **Wynajmującego** – nr rachunku 13 1020 1156 0000 7502 0006 5888.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** w wypadku szkód wyrządzonych przez **Najemcę**, pogorszenia stanu przedmiotu najmu lub zaległości z tytułu czynszu najmu.
3. W czasie trwania niniejszej umowy **Najemca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec **Wynajmującego** z wpłaconej kaucji.

Kawee 19

4. Po rozwiązaniu stosunku najmu i zwrocie przedmiotu najmu **Wynajmujący** może potrącić z kaucji swoje należności od **Najemcy** z tytułów wymienionych w ust. 2, z wyjątkiem przejściowego sfinansowania kosztów budowy parkingu.
5. W wypadku, gdy **Wynajmujący** w dniu zwrotu przedmiotu najmu nie ma w stosunku do **Najemcy** żadnych roszczeń, kaucja podlega zwrotowi w pełnej wniesionej wysokości w terminie 14 dni od zwrotu przedmiotu najmu.
6. Kaucja nie jest oprocentowana.

§ 7.

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, z winy **Najemcy** także w wypadkach:

- 1) oddawania przedmiotu najmu innej osobie do używania lub w podnajem bez zgody **Wynajmującego**,
- 2) zalegania przez **Najemcę** przez okres dłuższy niż dwa okresy płatności z wnoszeniem:
 - czynszu najmu płatnego stanowiska postojowego,
- 3) naruszania zasad korzystania z miejsca parkingowego, określonych w § 8 niniejszej umowy,
- 4) nieużywania samochodu osobowego pozostawionego na płatnym stanowisku postojowym bez uzasadnionej przyczyny przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 8.

1. **Najemca** stanowiska postojowego jest zobowiązany jest do:
 - 1) zajmowania wyłącznie miejsca określonego w umowie najmu,
 - 2) stosowania się do zasad ruchu pojazdów określonych w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym,
 - 3) parkowania samochodu w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc, a w wypadkach, gdy miejsce postojowe usytuowane jest prostopadle do ściany budynku mieszkalnego – przodem do tej ściany.
 - 4) niezakłócania spokoju mieszkańców okolicznych budynków.
2. Na terenie parkingu zabronione jest:
 - 1) wwożenie materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych oraz materiałów o podobnych charakterze, mogących stworzyć zagrożenie dla osób i mienia,
 - 2) parkowanie samochodów z nieszczelnymi układami, powodującymi wycieki paliwa, gazu lub płynów eksploatacyjnych,
 - 3) dokonywanie napraw i konserwacji samochodów, w tym ich mycia,
 - 4) zanieczyszczanie terenu i najbliższej okolicy,
 - 5) spożywanie napojów alkoholowych i palenie wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest następnego dnia roboczego zwolnić zajmowane płatne stanowisko postojowe w stanie niepogorszonym, wziąć udział w spisaniu Protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zwrócić do właściwego Administratora Osiedla otrzymany przy zawieraniu umowy pilot do szlabanu, kartę zbliżeniową, klucz do pachołka parkingowego itp.



2. W wypadku zgubienia, uszkodzenia albo niezwrócenia pilota, karty lub klucza, o których mowa w ust. 1, **Najemca** jest zobowiązany pokryć koszt wykonania nowego pilota lub klucza.
3. Niewywiązanie się **Najemcy** z obowiązków, o których mowa w ust. 1, upoważnia Zarząd Spółdzielni do wystąpienia z pozwem przeciwko niemu o nakazanie wydania stanowiska postojowego oraz zatrzymania kaucji do czasu wydania stanowiska postojowego i zwrotu przedmiotów, o których mowa w ust. 1.
4. W wypadku użytkowania stanowiska postojowego po rozwiązaniu umowy byłby **Najemca** będzie zobowiązany do uiszczania **Wynajmującemu** odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu najmu według stawki podwyższonej o 200%.

§ 10.

1. Parking, na którym jest usytuowane stanowisko postojowe, o którym mowa w § 3 umowy jest parkingiem niestrzeżonym.
2. Używanie płatnego stanowiska postojowego będącego przedmiotem niniejszej umowy nie powoduje po stronie **Wynajmującego** zobowiązania do pilnowania samochodów, ich wyposażenia i pozostawionego w nich mienia oraz ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu z winy innych użytkowników, osób trzecich bądź działania siły wyższej.

§ 11.

1. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia
2. Każdej ze stron umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia, skutkującym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Każdej ze stron umowy przysługuje także prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadkach określonych w niniejszej umowie.
4. Wypowiedzenie umowy oraz oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

Najemca oświadcza, że zapoznał się z Zasadami zawierania umów najmu i używania płatnych stanowisk postojowych w zasobach Spółdzielni im. gen Józefa Sowińskiego w Warszawie, których tekst jednolity stanowi Załącznik do Uchwały nr/2021 Zarządu Spółdzielni z r. i zobowiązuje się do ich przestrzegania.

§ 13.

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Józefa Sowińskiego dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.smsowinskiego.pl lub w siedzibie Spółdzielni – ul. Redutowa 50, 01-131 Warszawa.

§ 14.



1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy właściwe dla Siedziby **Wynajmującego**.
3. Strony zgodnie postanawiają, że wszelką korespondencję należy do nich kierować na adresy wskazane w komparycji pisma.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego niezwłocznego informowania o zmianie adresu do korespondencji.
5. W przypadku braku poinformowania przez którąkolwiek ze Stron o zmianie adresu do doręczeń, nadanie przesyłki na dotychczasowy adres, po dwukrotnej awizacji i upływie terminu do odbioru przesyłki uważa się za skuteczne doręczenie.

§ 15.

Z chwilą zawarcia niniejszej umowy tracą moc postanowienia wszystkich dotychczasowych umów łączących **Wynajmującego** i **Najemcę**, a dotyczących wynajmu stanowiska postojowego, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy.

§ 16.

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego**, a jeden dla **Najemcy**.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6.

W y n a j m u j ą c y

N a j e m c a

1/ - niepotrzebne skreślić



PROTOKÓŁ
zdawczo-odbiorczy stanowiska postojowego
na parkingu przy ul.

..... 20..... r. w Warszawie pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową im. gen. Józefa Sowińskiego z siedzibą w Warszawie (01-131) przy ulicy Redutowej 50, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125168, numer NIP 525 001 17 28, reprezentowaną przez:

1. Administratora Osiedla – Panią,
 2. Specjalistę ds. – Panią,
- zwaną dalej „Wynajmującym”**

a Panią/Panem, zamieszkałą/ym^{1/} w Warszawie (.....) przy ul. m ..., legitymującą/ym^{1/} się dowodem osobistym nr, wydanym przez, PESEL nr,
zwaną/ym^{1/} dalej „Najemcą”

został spisany protokół zdawczo-odbiorczy stanowiska postojowego nr położonego na parkingu przy ul.

Wynajmujący/Najemca^{1/} przekazuje Najemcy/Wynajmującemu^{1/} stanowisko postojowe opisane wyżej.

W skład wyposażenia stanowiska postojowego wchodzi:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Opis stanu technicznego stanowiska postojowego:

.....
.....
.....
.....

W y n a j m u j ą c y

N a j e m c a

1/ - niepotrzebne skreślić

