

REGULAMIN PARKOWANIA POJAZDÓW
I KORZYSTANIA Z SYSTEMU ZDALNEGO OTWIERANIA BRAM
na terenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 208,
zarządzanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Aster-Bud” w Warszawie

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. [Przedmiot i zakres]

1. Regulamin określa zasady: (a) ruchu pojazdów oraz parkowania na Parkingu naziemnym i w Garażu; (b) wjazdu na teren nieruchomości i wyjazdu z niej, w tym korzystania ze Środków Dostępu; (c) kontroli przestrzegania Regulaminu oraz środków stosowanych w razie jego naruszenia; (d) przetwarzania danych osobowych w zakresie związanym z lit. (a)–(c).
2. Regulamin dotyczy nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 208, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 135/1 z obrębu 6-11-03, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00028133/7, wraz z posadowionym na niej Budynkiem i Garażem.
3. Współwłaścicielem i zarządcą nieruchomości, o której mowa w ust. 2, jest Spółdzielnia. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Regulamin stanowi wzorzec umowny w rozumieniu art. 384 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.

§ 2. [Definicje]

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Budynku** — należy przez to rozumieć budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 2;
2. **Garażu** — należy przez to rozumieć garaż wielostanowiskowy usytuowany w obrębie nieruchomości opisanej w § 1 ust. 2, wraz z drogami manewrowymi i Miejscami Parkingowymi Garażowymi;
3. **Bramach** — należy przez to rozumieć łącznie: bramę główną, stanowiącą wjazd na teren nieruchomości (**Brama Główna**), bramę wjazdową do Garażu oraz bramę wyjazdową z Garażu (**Bramy Garażowe**);
4. **Miejscu Parkingowym** — należy przez to rozumieć wydzielone i oznaczone miejsce postojowe: na Parkingu naziemnym (**Miejsce Zewnętrzne**) albo w Garażu (**Miejsce Garażowe**);
5. **Parkingu** — należy przez to rozumieć wydzielony obszar naziemny z Miejscami Zewnętrznymi i drogami dojazdowymi, znajdujący się na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 2;
6. **Korzystającym** — należy przez to rozumieć osobę fizyczną faktycznie korzystającą z danego Miejsca Parkingowego, to jest osobę kierującą pojazdem, a w przypadku braku możliwości ustalenia tożsamości kierującego — właściciela lub posiadacza pojazdu;
7. **Właścicielu Lokalu** — należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w Budynku;

8. **Użytkownika Lokalu** — należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie stosunku prawnego łączącego ją z Właścicielem Lokalu, w szczególności najemcę, biorącego w użyczenie oraz domownika;
9. **Uprawnionym do Miejsca Parkingowego** — należy przez to rozumieć osobę wskazaną w § 4 ust. 1;
10. **Systemie** — należy przez to rozumieć system kontroli dostępu **Came Connect** wraz z oprogramowaniem służącym do zdalnego sterowania Bramami oraz do ewidencjonowania zdarzeń;
11. **Usłudze GSM** — należy przez to rozumieć nieodpłatną usługę zdalnego otwierania Bram, realizowaną poprzez wykonanie połączenia telefonicznego z Numeru Autoryzowanego lub za pośrednictwem aplikacji Systemu;
12. **Pilocie** — należy przez to rozumieć urządzenie sterujące (nadajnik radiowy) wydawane przez Spółdzielnię, oznaczone indywidualnym numerem porządkowym, umożliwiające otwieranie Bram;
13. **Środkach Dostępu** — należy przez to rozumieć łącznie Usługę GSM oraz Pilot;
14. **Numerze Autoryzowanym** — należy przez to rozumieć numer telefonu zarejestrowany w Systemie jako uprawniony do korzystania z Usługi GSM;
15. **Abonencie** — należy przez to rozumieć osobę, której Numer Autoryzowany został zarejestrowany w Systemie;
16. **Oświadczeniu** — należy przez to rozumieć oświadczenie Właściciela Lokalu i wnioski o uruchomienie Usługi GSM, stanowiące Załącznik nr 1 do Regulaminu;
17. **Rejestrze Zdarzeń** — należy przez to rozumieć prowadzoną w Systemie ewidencję użycia Środków Dostępu, obejmującą dane wskazane w § 13 ust. 5;
18. **Ewidencji Parkingowej** — należy przez to rozumieć prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję przypisania Miejsc Parkingowych do lokali, obejmującą dane wskazane w § 13 ust. 4;
19. **Spółdzielni** — należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Aster-Bud” z siedzibą w Warszawie (01-460), przy ul. Górczewskiej 208, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000051619, NIP 5251000193, REGON 010775733;
20. **Zarządzie** — należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni;
21. **Regulaminie** — należy przez to rozumieć niniejszy regulamin wraz z załącznikami.

ROZDZIAŁ II. UPRAWNIENIA DO WJAZDU I PARKOWANIA

§ 3. [Uprawnieni do wjazdu]

1. Do wjazdu na teren nieruchomości uprawnieni są wyłącznie:
 - a. Właściciele Lokali oraz Użytkownicy Lokali;
 - b. osoby odwiedzające mieszkańców Budynku;
 - c. pracownicy Spółdzielni;
 - d. pracownicy i przedstawiciele podmiotów świadczących usługi na rzecz Spółdzielni;
 - e. osoby udające się do biura Spółdzielni w godzinach urzędowania — przez czas konieczny do załatwienia sprawy;

- f. kierowcy pojazdów dostawczych i ciężarowych — wyłącznie przez czas niezbędny do załadunku lub rozładunku, nie dłużej niż 60 minut;
 - g. pojazdy wjeżdżające w nagłych przypadkach lub w sytuacjach awaryjnych, w szczególności karetki pogotowia, pojazdy Policji, Państwowej Straży Pożarnej, pogotowia technicznego oraz służb miejskich — na czas niezbędny do wykonania zadania;
 - h. pojazdy inne niż wymienione powyżej — po uzyskaniu uprzedniej zgody Spółdzielni.
- 2. Do wjazdu do Garażu uprawnione są wyłącznie osoby wskazane w ust. 1 lit. a)–d) oraz g), a nadto osoby, którym przysługuje uprawnienie do Miejsca Garażowego lub które uzyskały zgodę, o której mowa w § 12 ust. 2.
 - 3. Wjazd na teren nieruchomości i do Garażu odbywa się przy użyciu Środków Dostępu albo po otwarciu Bramy przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 4. [Uprawnienie do konkretnego Miejsca Parkingowego]

- 1. Do parkowania na danym Miejscu Parkingowym uprawniony jest wyłącznie Korzystający będący:
 - a. osobą, której przysługuje prawo wyłącznego korzystania z danego Miejsca Parkingowego na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum) albo umowy zawartej ze Spółdzielnią;
 - b. Użytkownikiem Lokalu, do którego dane Miejsce Parkingowe jest przypisane — za zgodą Właściciela Lokalu;
 - c. osobą, która uzyskała uprzednią zgodę osoby wskazanej w lit. a) lub b) albo — w odniesieniu do Miejsc Parkingowych pozostających w dyspozycji Spółdzielni — uprzednią zgodę Spółdzielni.
- 2. Przypisanie Miejsc Parkingowych do poszczególnych lokali wynika z dokumentacji Spółdzielni i jest ujawnione w Ewidencji Parkingowej. Każdy Właściciel Lokalu ma prawo wglądu w zakresie dotyczącym jego lokalu i przypisanego mu Miejsca Parkingowego.
- 3. Dysponowanie Środkiem Dostępu ani sam fakt uprawnionego wjazdu na teren nieruchomości nie uprawniają do zajęcia Miejsca Parkingowego, do którego Korzystającemu nie przysługuje uprawnienie określone w ust. 1. Uprawnienie do wjazdu i uprawnienie do zajęcia konkretnego Miejsca Parkingowego są od siebie niezależne.

§ 5. [Skutki zaparkowania bez uprawnienia]

- 1. Poprzez zaparkowanie pojazdu na danym Miejscu Parkingowym przez Korzystającego innego niż uprawniony zgodnie z § 4 ust. 1 dochodzi do zawarcia przez Korzystającego ze Spółdzielnią, działającą w imieniu własnym oraz jako zarządca nieruchomości wspólnej, umowy najmu tego Miejsca Parkingowego na czas postoju pojazdu, na warunkach określonych w Regulaminie.
- 2. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, kończy się z chwilą opuszczenia przez pojazd Miejsca Parkingowego.
- 3. Czynsz najmu wynosi 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdą rozpoczętą dobę postoju, liczoną od chwili zaparkowania.
- 4. Czynsz płatny jest bez uprzedniego wezwania, przelewem na rachunek Spółdzielni nr 77 1020 1185 0000 4602 0393 9121, w terminie 3 dni od dnia zakończenia postoju, nie później jednak niż w terminie 5 dni od dnia jego rozpoczęcia, z podaniem w tytule przelewu: „umowa najmu miejsca parkingowego w dniu, nr rej.”.

5. Brak zapłaty czynszu w terminie stanowi podstawę do skierowania do Policji wniosku o ukaranie kierującego za wykroczenie z art. 121 § 2 Kodeksu wykroczeń, jak również do dochodzenia należności na drodze postępowania cywilnego.
6. Każdy Korzystający, poprzez wjazd na teren nieruchomości lub do Garażu, akceptuje postanowienia Regulaminu i zobowiązuje się do ich przestrzegania. Treść Regulaminu udostępniona jest w sposób umożliwiający łatwe zapoznanie się z nią, zgodnie z § 22 ust. 2.

§ 6. [Charakter Parkingu i Garażu]

1. Parking i Garaż są czynne we wszystkie dni tygodnia. Są parkingami niestrzeżonymi.
2. Pozostawienie pojazdu na Parkingu lub w Garażu nie stanowi zawarcia ze Spółdzielnią umowy przechowania ani umowy o świadczenie usług dozoru.
3. Korzystający uprawniony do Miejsca Parkingowego wnosi opłatę za to Miejsce w ramach opłat wnoszonych miesięcznie do Spółdzielni, a w przypadku zawarcia odrębnej umowy — na zasadach w niej określonych.

ROZDZIAŁ III. ŚRODKI DOSTĘPU

§ 7. [Zasady ogólne]

1. Wjazd na teren nieruchomości oraz wjazd do Garażu i wyjazd z niego odbywają się przy użyciu Pilotu jako podstawowego Środka Dostępu. Dodatkowym (fakultatywnym) Środkiem Dostępu jest Usługa GSM.
2. Usługa GSM jest nieodpłatna zarówno dla Właścicieli Lokali, jak i dla Użytkowników Lokali. Pilot wydawany jest odpłatnie; Właściciel Lokalu pokrywa faktyczny koszt jego zakupu i zaprogramowania ponoszony przez Spółdzielnię. Na dzień wejścia w życie Regulaminu koszt ten wynosi 150,00 zł brutto za sztukę.
3. Zakres funkcjonalny Usługi GSM obejmuje otwieranie Bramy Głównej, a od dnia wskazanego w odrębnym ogłoszeniu Zarządu także otwieranie Bram Garażowych.
4. Piloty dotychczasowego typu, wydane przed dniem wejścia w życie Regulaminu, zachowują ważność do dnia 30 listopada 2026 r.
5. Zarząd może określić w drodze odrębnej uchwały maksymalną liczbę Pilotów przypadających na jedno Miejsce Parkingowe.
6. Zakazuje się udostępniania Środków Dostępu osobom nieuprawnionym do wjazdu, w szczególności w celu umożliwienia im parkowania na terenie nieruchomości. Zakaz nie dotyczy jednorazowego wpuszczenia osoby odwiedzającej, o ile nie prowadzi to do zajęcia Miejsca Parkingowego z naruszeniem § 4 ust. 1.
7. Uruchomienie Środka Dostępu nie stanowi zgody Spółdzielni ani Uprawnionego do Miejsca Parkingowego na zajęcie jakiegokolwiek Miejsca Parkingowego.

§ 8. [Uruchomienie Usługi GSM]

1. Warunkiem uruchomienia Usługi GSM jest złożenie w biurze Spółdzielni kompletnego i podpisanego Oświadczenia (Załącznik nr 1 do Regulaminu).
2. Oświadczenie zawiera w szczególności: numer lokalu, numer i rodzaj Miejsca Parkingowego (Zewnętrzne lub Garażowe) imię i nazwisko oraz dane kontaktowe Właściciela Lokalu, numer lub numery telefonów, dla których Usługa ma zostać uruchomiona, wskazanie osoby korzystającej z każdego numeru oraz numer rejestracyjny pojazdu lub pojazdów, które będą parkowane na Miejscu Parkingowym.

3. Oświadczenie składa wyłącznie Właściciel Lokalu — osobiście albo przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem co najmniej w formie dokumentowej. Użytkownik Lokalu nie może złożyć Oświadczenia samodzielnie.
4. Właściciel Lokalu może wskazać numery telefonów Użytkowników Lokalu. Właściciel Lokalu ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, których numery wskazał, jak za działania i zaniechania własne (art. 474 Kodeksu cywilnego stosowany odpowiednio), a nadto odpowiada za zapłatę należności obciążających te osoby na podstawie Regulaminu.
5. Właściciel Lokalu obowiązany jest przed wskazaniem numeru telefonu Użytkownika Lokalu poinformować tę osobę o treści Regulaminu oraz doręczyć jej Informację o przetwarzaniu danych osobowych (Załącznik nr 2 do Regulaminu). Nie uchybia to obowiązkowi informacyjnemu Spółdzielni wynikającemu z art. 14 RODO.
6. Dla jednego Miejsca Parkingowego mogą zostać zarejestrowane nie więcej niż trzy Numery Autoryzowane. Zarząd może na uzasadniony wniosek wyrazić zgodę na większą liczbę.
7. Spółdzielnia uruchamia Usługę GSM w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia kompletnego Oświadczenia. O odmowie uruchomienia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie, wskazując przyczynę.
8. Właściciel Lokalu obowiązany jest zgłosić Spółdzielni w terminie 7 dni każdą zmianę danych objętych Oświadczeniem, w szczególności: zbycie lokalu lub Miejsca Parkingowego, zakończenie stosunku najmu lub użyczenia, zmianę numeru telefonu oraz zmianę pojazdu. Do czasu zgłoszenia zmiany Właściciel Lokalu ponosi odpowiedzialność na zasadach określonych w ust. 4.
9. Spółdzielnia niezwłocznie dezaktywuje Numer Autoryzowany w razie: (a) zbycia lokalu lub wygaśnięcia tytułu prawnego do Miejsca Parkingowego; (b) wniosku Właściciela Lokalu; (c) zgłoszenia przez Abonenta utraty kontroli nad numerem telefonu; (d) upływu okresu, na jaki Usługa została uruchomiona.

§ 9. [Piloty]

1. Pilot wydawany jest na wniosek Właściciela Lokalu, po uiszczeniu ceny.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wydanych Pilotów, obejmującą numer porządkowy Pilota, numer lokalu, numer Miejsca Parkingowego oraz datę wydania.
3. Utratę, kradzież lub uszkodzenie Pilota należy zgłosić Spółdzielni niezwłocznie, w dowolnej formie umożliwiającej zapoznanie się ze zgłoszeniem, w tym telefonicznie lub pocztą elektroniczną.
4. Spółdzielnia dezaktywuje zgłoszony Pilot niezwłocznie, nie później niż w ciągu jednego dnia roboczego od otrzymania zgłoszenia. Dezaktywacja następuje zdalnie.
5. Do chwili dokonania zgłoszenia Właściciel Lokalu ponosi odpowiedzialność za skutki użycia Pilota przez osoby nieuprawnione, chyba że wykaze, iż utrata Pilota nastąpiła bez jego winy, a zgłoszenia dokonał niezwłocznie po powzięciu wiadomości o utracie.
6. Wydanie Pilota w miejsce utraconego lub uszkodzonego następuje odpłatnie, według ceny obowiązującej w dniu wydania.

ROZDZIAŁ IV. ZASADY RUCHU I PARKOWANIA

§ 10. [Zasady ruchu]

1. Ruch pojazdów na terenie Parkingu i Garażu, z zastrzeżeniem ust. 2, odbywa się według zasad obowiązujących na drogach publicznych, zgodnie z przepisami ustawy — Prawo o ruchu drogowym.

2. Ustanawia się następujące dodatkowe zasady ruchu:

- a. bezwzględne pierwszeństwo pieszych;
- b. ograniczenie prędkości maksymalnej do 10 km/h;
- c. zakaz używania sygnału dźwiękowego, z wyjątkiem sytuacji zagrożenia;
- d. zakaz nauki jazdy;
- e. zakaz używania pojazdów silnikowych niedopuszczonych do ruchu na drogach publicznych, w szczególności motocykli wyczynowych i quadów, z wyjątkiem pojazdów mechanicznych służących utrzymaniu nieruchomości, takich jak kosiarki, ciągnik czy odśnieżarka;
- f. zakaz pozostawiania pracującego silnika w Garażu przez czas dłuższy niż niezbędny do wjazdu lub wyjazdu.

§ 11. [Zakazy wjazdu i parkowania]

1. Na teren Parkingu i do Garażu obowiązuje bezwzględny zakaz wjazdu:

- a. pojazdów przewożących materiały łatwopalne, żrące, wybuchowe oraz inne materiały i substancje mogące stworzyć zagrożenie dla osób lub mienia;
- b. pojazdów z naczepami i przyczepami z zastrzeżeniem § 3 ust 1 lit. h
- c. pojazdów kempingowych.

2. Zakazuje się:

- a. parkowania pojazdów w miejscach innych niż Miejsca Parkingowe;
- b. parkowania pojazdów noszących znamiona złomu oraz pojazdów nieposiadających ważnego badania technicznego lub ubezpieczenia OC przez okres dłuższy niż 30 dni;
- c. zastawiania dróg pożarowych, wjazdów, wyjazdów, dróg manewrowych oraz dostępu do urządzeń przeciwpożarowych i infrastruktury technicznej;
- d. parkowania na miejscach przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnością bez uprawnienia;
- e. postoju na drodze manewrowej przez czas dłuższy niż 15 minut;
- f. wykonywania napraw, konserwacji i mycia pojazdów, z wyjątkiem czynności niezbędnych do usunięcia awarii uniemożliwiającej odjazd.

§ 12. [Zakaz parkowania na cudzym Miejscu Parkingowym]

1. Zakazuje się parkowania na Miejscu Parkingowym, do którego Korzystającemu nie przysługuje uprawnienie określone w § 4 ust. 1, chyba że uzyskał on uprzednią zgodę Uprawnionego do Miejsca Parkingowego, a w odniesieniu do Miejsc pozostających w dyspozycji Spółdzielni uprzednią zgodę Spółdzielni.
2. Zgoda Spółdzielni na skorzystanie z Miejsca Parkingowego pozostającego w jej dyspozycji udzielana jest w formie dokumentowej przez biuro Spółdzielni, z oznaczeniem Miejsca Parkingowego, numeru rejestracyjnego pojazdu oraz okresu, na jaki została udzielona.
3. Zgoda Uprawnionego do Miejsca Parkingowego może zostać udzielona w dowolnej formie. Ciężar wykazania faktu jej udzielenia spoczywa na Korzystającym. Zaleca się formę dokumentową (wiadomość SMS lub poczta elektroniczna).
4. Naruszenie zakazu określonego w ust. 1 stanowi podstawę zastosowania środków przewidzianych w Rozdziale VI.

ROZDZIAŁ V. KONTROLA, EWIDENCJE I MONITORING

§ 13. [Kontrola, Ewidencja Parkingowa, Rejestr Zdarzeń i monitoring]

1. Do przeprowadzania bieżącej kontroli zgodności parkowania z Regulaminem upoważniony jest Zarząd oraz upoważniony pracownik Spółdzielni.
2. Do przeprowadzania kontroli doraźnej upoważniony jest każdy Właściciel Lokalu. Zgłoszenie naruszenia kieruje się do biura Spółdzielni wraz z dokumentacją umożliwiającą identyfikację pojazdu i czasu zdarzenia, w szczególności fotografią przedstawiającą pojazd wraz z widoczną tablicą rejestracyjną oraz oznaczeniem Miejsca Parkingowego.
3. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 2, nie stanowi samoistnej podstawy zastosowania środków przewidzianych w Rozdziale VI. Spółdzielnia weryfikuje zgłoszenie, w tym w oparciu o zapisy monitoringu i Rejestr Zdarzeń.
4. Ewidencja Parkingowa obejmuje: numer Miejsca Parkingowego wraz z oznaczeniem, czy jest to Miejsce Zewnętrzne czy Garażowe; numer lokalu, do którego Miejsce Parkingowe jest przypisane; imię i nazwisko Właściciela Lokalu; podstawę uprawnienia do Miejsca Parkingowego; imię i nazwisko Użytkownika Lokalu, jeżeli zostało wskazane; numer lub numery rejestracyjne pojazdów; numer lub numery telefonów zarejestrowanych jako Numery Autoryzowane oraz numery porządkowe wydanych Pilotów.
5. Rejestr Zdarzeń prowadzony w Systemie obejmuje: datę oraz godzinę, minutę i sekundę uruchomienia Środka Dostępu; oznaczenie Bramy, której dotyczyło zdarzenie; identyfikator osoby uruchamiającej, którym jest Numer Autoryzowany albo numer porządkowy Pilota; a także informację o niepowodzeniu próby otwarcia.
6. Zakazuje się wykorzystywania Rejestru Zdarzeń, Ewidencji Parkingowej oraz zapisów monitoringu do celów innych niż określone w Regulaminie, w szczególności do kontroli obecności, trybu życia lub zwyczajów mieszkańców, oceny ich zachowania w innym zakresie niż korzystanie z Parkingu i Garażu, a także do celów marketingowych.
7. Teren Parkingu i Garażu objęty jest monitoringiem wizyjnym. Zapisy monitoringu mogą być wykorzystywane wyłącznie w celach związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa osób i mienia oraz realizacją i egzekwowaniem Regulaminu.
8. Zasady przetwarzania danych osobowych, w tym okresy ich przechowywania oraz prawa osób, których dane dotyczą, określa Informacja stanowiąca Załącznik nr 2 do Regulaminu.
9. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo wglądu w dotyczące jej zapisy Rejestru Zdarzeń oraz Ewidencji Parkingowej, na wniosek złożony w biurze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI. NARUSZENIA REGULAMINU I STOSOWANE ŚRODKI

§ 14. [Naruszenia]

Naruszenie Regulaminu stanowi w szczególności:

1. zaparkowanie na Miejscu Parkingowym bez uprawnienia (§ 12 ust. 1);
2. parkowanie w miejscu innym niż Miejsce Parkingowe oraz naruszenie zakazów określonych w § 11;
3. udostępnienie Środka Dostępu osobie nieuprawnionej (§ 7 ust. 6);
4. niezgłoszenie w terminie zmiany danych objętych Oświadczeniem (§ 8 ust. 8) albo utraty Pilota (§ 9 ust. 3);
5. naruszenie zasad ruchu określonych w § 10;

6. podanie w Oświadczeniu danych nieprawdziwych.

§ 15. [Katalog środków]

1. W razie stwierdzenia naruszenia Regulaminu Spółdzielnia może zastosować następujące środki:
 - a. pouczenie;
 - b. wezwanie do zaprzestania naruszenia i usunięcia jego skutków;
 - c. naliczenie czynszu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 3;
 - d. naliczenie kary umownej (§ 16);
 - e. zawieszenie Usługi GSM (§ 17);
 - f. usunięcie pojazdu (§ 18);
 - g. zawiadomienie Policji lub Straży Miejskiej oraz dochodzenie roszczeń na drodze postępowania cywilnego.
2. Środki mogą być stosowane łącznie, z zastrzeżeniem § 16 ust. 6.
3. Stosując środki, Spółdzielnia kieruje się zasadą proporcjonalności, uwzględniając wagę naruszenia, jego skutki, uprzednie naruszenia oraz postawę osoby naruszającej.

§ 16. [Kara umowna]

1. W razie naruszenia zakazu określonego w § 12 ust. 1 albo w § 7 ust. 6 Spółdzielnia może obciążyć Korzystającego karą umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każde naruszenie.
2. Przy pierwszym stwierdzonym naruszeniu skutkującym naliczeniem kary umownej Spółdzielnia przedstawia do podpisu porozumienie zobowiązujące do przestrzegania Regulaminu. Jeżeli Korzystający podpisze porozumienie w terminie 14 dni od jego doręczenia, naliczona kara umowna za to naruszenie jest obniżana do wysokości 100 zł.
3. Kara umowna płatna jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty, na rachunek wskazany w § 5 ust. 4.
4. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Spółdzielni do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary (art. 484 § 1 zdanie drugie Kodeksu cywilnego).
5. Karze umownej nie podlega naruszenie spowodowane stanem wyższej konieczności, awarią pojazdu uniemożliwiającą jego przemieszczenie, udzielaniem pomocy lub prowadzeniem akcji ratunkowej,
6. Kara umowna naliczona na podstawie ust. 1 podlega zaliczeniu na poczet czynszu najmu należnego na podstawie § 5 ust. 3 za ten sam postój. Łączna kwota obciążenia z tytułu jednego zdarzenia nie może przekroczyć wyższej z tych należności.
7. Korzystającemu przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń do Zarządu w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Zarząd rozpoznaje zastrzeżenia w terminie 30 dni i może odstąpić od naliczenia kary albo ją obniżyć.
8. Postanowienia niniejszego paragrafu nie uchybiają uprawnieniu dłużnika do żądania zmniejszenia kary umownej na podstawie art. 484 § 2 Kodeksu cywilnego.

§ 17. [Zawieszenie Usługi GSM]

1. W razie stwierdzenia naruszenia zakazu określonego w § 12 ust. 1 albo w § 7 ust. 6 Spółdzielnia może zawiesić świadczenie Usługi GSM w odniesieniu do Numeru Autoryzowanego, z którego korzystała osoba dopuszczająca się naruszenia.

2. Zawieszenie Usługi GSM nie pozbawia Właściciela Lokalu ani Użytkownika Lokalu możliwości wjazdu na teren nieruchomości ani dostępu do lokalu lub Miejsca Parkingowego. Zawieszenie dotyczy dodatkowego (fakultatywnego) Środka Dostępu stanowiącego nieodpłatne świadczenie dodatkowe a otwarcie Bram możliwe jest za pośrednictwem Pilota.
3. Zawieszenie może zostać zastosowane, gdy dla Miejsca Parkingowego do którego przypisany jest Numer Autoryzowany mający podlegać zawieszeniu świadczenia Usługi GSM został wydany co najmniej jeden Pilot aktywny na dzień zawieszenia, a w przypadku, gdy taki Pilot nie został wydany Spółdzielnia jednocześnie z zawieszeniem nieodpłatnie udostępni jeden Pilot zastępczy na czas 7 dni.
4. Stopniowanie i maksymalny czas trwania zawieszenia:
 - a. przy pierwszym naruszeniu — pouczenie, bez zawieszenia;
 - b. przy drugim naruszeniu — zawieszenie na okres nieprzekraczający 30 dni;
 - c. przy trzecim i każdym kolejnym naruszeniu popełnionym w okresie 12 miesięcy — zawieszenie na okres nieprzekraczający 90 dni.
5. Zawieszenie na czas nieoznaczony jest niedopuszczalne. Zarząd może w każdym przypadku odstąpić od zawieszenia.
6. Zawieszenie następuje na podstawie pisemnej decyzji Zarządu, zawierającej: oznaczenie osoby i Numeru Autoryzowanego, opis naruszenia wraz ze wskazaniem dowodów, okres zawieszenia, wskazanie sposobu zapewnienia dostępu zgodnie z ust. 3 oraz pouczenie o trybie odwoławczym.
7. Decyzja o zawieszeniu nie jest podejmowana w sposób zautomatyzowany. Każdy przypadek podlega indywidualnej analizie sytuacji przez Zarząd.
8. Decyzję doręcza się osobie, której dotyczy, a jeżeli jest nią Użytkownik Lokalu — także Właścicielowi Lokalu. Zawieszenie staje się skuteczne nie wcześniej niż z upływem 1 dnia roboczego od doręczenia decyzji, chyba że naruszenie ma charakter trwały lub powtarza się mimo wezwania.
9. Osobie, której dotyczy decyzja, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji; organ odwoławczy może jednak wstrzymać jej wykonanie. Odwołanie rozpoznaje się w terminie 14 dni.
10. Zarząd uchyla zawieszenie przed upływem okresu, na jaki zostało orzeczone, jeżeli naruszenie ustało, a jego skutki zostały usunięte, w tym uiszczono należności wynikające z Regulaminu.
11. Przy stosowaniu zawieszenia Spółdzielnia uwzględnia szczególną sytuację osób z niepełnosprawnością, osób starszych, kobiet w ciąży oraz osób sprawujących opiekę nad osobą zależną. Jeżeli zawieszenie powodowałoby dla takiej osoby nadmierną uciążliwość, Spółdzielnia odstępuje od jego zastosowania.
12. Niezwłoczna dezaktywacja bez stosowania stopniowania następuje w razie: (a) zgłoszenia kradzieży, utraty lub uszkodzenia Pilota — w odniesieniu do tego Pilota; (b) udostępnienia Środka Dostępu osobie nieuprawnionej w celu obejścia Regulaminu; (c) użycia Środka Dostępu w celu umożliwienia wjazdu pojazdu objętego zakazem z § 11 ust. 1. W przypadkach określonych w lit. b) i c) stosuje się odpowiednio ust. 2, 3, 5–9.
13. Spółdzielnia prowadzi ewidencję zawieszonych, obejmującą oznaczenie osoby, podstawę i okres zawieszenia oraz sposób zapewnienia dostępu. Zawieszenie nie wyłącza stosowania pozostałych środków przewidzianych w Rozdziale VI.

§ 18. [Usunięcie pojazdu]

1. W razie stwierdzenia naruszenia Spółdzielnia w pierwszej kolejności wzywa Korzystającego do usunięcia pojazdu — telefonicznie, wiadomością SMS lub przez pozostawienie wezwania za wycieraczką pojazdu — wyznaczając termin nie krótszy niż 2 godziny.
2. Usunięcie pojazdu na koszt i ryzyko jego właściciela lub posiadacza jest dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy pojazd: (a) blokuje wjazd, wyjazd lub drogę manewrową; (b) uniemożliwia Uprawnionemu do Miejsca Parkingowego korzystanie z tego Miejsca; (c) znajduje się na drodze pożarowej lub uniemożliwia prowadzenie akcji ratunkowej; albo (d) stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia — i jednocześnie wezwanie, o którym mowa w ust. 1, okazało się bezskuteczne albo jego wystosowanie nie było możliwe.
3. Z czynności usunięcia pojazdu sporządza się protokół wraz z dokumentacją fotograficzną. O usunięciu pojazdu Spółdzielnia zawiadamia Policję lub Straż Miejską oraz niezwłocznie po ustaleniu danych — właściciela lub posiadacza pojazdu, wskazując miejsce, w którym pojazd się znajduje.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 lit. a)–c) Spółdzielnia może w pierwszej kolejności zawiadomić Straż Miejską lub Policję.
5. Właściciel pojazdu pozostawionego w sposób utrudniający prowadzenie akcji ratunkowej może zostać obciążony kosztami powstałymi wskutek tego utrudnienia, niezależnie od innych skutków prawnych.

ROZDZIAŁ VII. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

§ 19. [Odpowiedzialność Spółdzielni]

1. W zakresie dopuszczalnym przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek siły wyższej, działania żywiołów, kradzieży, włamania, rozboju, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów znajdujących się na terenie Parkingu lub Garażu, jak również rzeczy w nich pozostawionych lub stanowiących ich wyposażenie, jeżeli szkoda powstała z przyczyn niezawinionych przez Spółdzielnię.
2. Postanowienie ust. 1 nie wyłącza ani nie ogranicza: (a) odpowiedzialności Spółdzielni za szkodę wyrządzoną umyślnie (art. 473 § 2 Kodeksu cywilnego); (b) odpowiedzialności za szkody na osobie; (c) odpowiedzialności wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów o ochronie konsumentów; (d) obowiązków Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości w zakresie utrzymania jej w stanie niepogorszonym i zapewnienia bezpieczeństwa.
3. Korzystający obowiązany jest zabezpieczyć pojazd przed kradzieżą we własnym zakresie.

§ 20. [Odpowiedzialność Korzystającego]

1. Korzystający ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz Spółdzielni na terenie Parkingu i Garażu, w szczególności za zanieczyszczenie ich powierzchni wskutek wycieku płynów eksploatacyjnych z pojazdu.
2. W razie zaistnienia zdarzenia rodzącego odpowiedzialność Korzystającego, Korzystający obowiązany jest przed opuszczeniem Parkingu lub Garażu niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, a w przypadku uszkodzenia pojazdu innej osoby także Policję, oraz złożyć stosowne oświadczenie w formie pisemnej lub dokumentowej.
3. Właściciel Lokalu ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania Użytkowników Lokalu oraz osób, którym udostępnił Środki Dostępu, na zasadach określonych w § 8 ust. 4.

ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. [Dane osobowe]

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku ze stosowaniem Regulaminu jest Spółdzielnia.
2. Szczegółowe informacje o celach, podstawach prawnych, zakresie i okresach przetwarzania danych osobowych oraz o prawach osób, których dane dotyczą, zawiera Informacja o przetwarzaniu danych osobowych, stanowiąca Załącznik nr 2 do Regulaminu.
3. Spółdzielnia powierza przetwarzanie danych osobowych dostawcy Systemu na podstawie umowy powierzenia spełniającej wymagania art. 28 RODO.

§ 22. [Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz RODO.
2. Regulamin udostępniany jest w formie wyciągu na tablicach informacyjnych umieszczonych przy Bramach w widocznym miejscu na terenie Parkingu oraz jako wyciąg na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych Budynku a także na stronie internetowej www.asterbud.pl oraz w biurze Spółdzielni w godzinach urzędowania.
3. Wszystkie kwoty wskazane w Regulaminie wyrażone są w wartościach brutto.
4. Zmiana Regulaminu następuje w drodze uchwały Zarządu i wymaga ogłoszenia w sposób określony w ust. 2, z zachowaniem co najmniej 14-dniowego terminu poprzedzającego wejście zmiany w życie.
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień Regulaminu okaże się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia zachowują moc.
6. Załącznikami do Regulaminu są: Załącznik nr 1 — Oświadczenie Właściciela Lokalu i wnioski o uruchomienie usługi zdalnego otwierania bram; Załącznik nr 2 — Informacja o przetwarzaniu danych osobowych; Załącznik nr 3 — Wzór tablicy informacyjnej.
7. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.
8. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc Regulamin parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Aster-Bud” w Warszawie, stanowiący załącznik do Uchwały Zarządu nr 2/2024 z dnia 14 października 2024 r.