.

Załącznik nr 1do Uchwały nr 7/2025
z dnia 12 maja 2025 r. Rady
Nadzorczej SM „DOM” w Olsztynie

REGULAMIN

użytkowania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane i przeznaczone do przechowywania pojazdów mechanicznych: samochodów i motocykli.
2. Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.

§ 2

1. Garaże, o których mowa w § 1 użytkować mogą:
   a) członkowie Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
   b)właściciele garaży,
   c) najemcy na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
2. Wyżej wymienieni mogą użytkować wyłącznie te garaże, na które mają wymienione w pkt1 tytuły prawne.

§ 3

Objęcie w używanie, jak również zwolnienie garażu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

1. Garaż winien być używany wyłącznie do garażowania samochodu (motocykla) należącego do jego użytkownika , współmałżonka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Obowiązki najemcy garażu w zakresie utrzymania i eksploatacji garażu oraz warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu określa stosowna umowa najmu garażu.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania garaży należy:
   a) konserwacja i utrzymanie oświetlenia zewnętrznego dróg dojazdowych do garaży a w podziemnym garażu wielostanowiskowym również oświetlenie wewnętrzne części wspólnych,

b) utrzymanie czystości i odśnieżanie dróg dojazdowych do podziemnych garaży wielostanowiskowych, utrzymanie czystości na klatkach schodowych i częściach wspólnych,
c) okresowe kontrole z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności elementów budynku i instalacji elektrycznej,
d) konserwacja i naprawa dachu, rynien oraz rur spustowych,
e) naprawa i malowanie tynków zewnętrznych (elewacji),
f) naprawa dróg dojazdowych oraz podjazdu (zjazdu) do garażu,
g) w podziemnym garażu wielostanowiskowym konserwacja i naprawa głównych bram wjazdowych (rolowanych i segmentowych), utrzymanie w stałej sprawności technicznej wentylacji mechanicznej i instalacji przeciwpożarowej garaży.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA

§ 6

1. Do użytkownika garażu należy:
   a) konserwacja i remont garażu,
   b) konserwacja , naprawa oraz wymiana bramy garażowej; brama garażowa jest elementem elewacji, dlatego w przypadku jej wymiany należy zachować kolorystykę oraz sposób wykonania określone w dokumentacji obiektu,
   c) naprawa i wymiana zamków i kluczy, a ponadto w podziemnym garażu wielostanowiskowym pilotów od głównej bramy wjazdowej,
   d) przestrzeganie przepisów Regulaminu użytkowania garaży,
   e) przestrzeganie przepisów bhp i p.poż.,
   d) utrzymanie porządku i czystości w garażu i jego otoczeniu, odśnieżanie podjazdu do garażu.
2. Zabrania się :
   a) parkowania pojazdów z instalacją gazową w podziemnym garażu wielostanowiskowym,
   b) pozostawiania poza garażem wszelkich śladów konserwacji pojazdu,
   c) mycia pojazdów na terenie garaży,
   d) spuszczania oleju, rozlewania materiałów pędnych,
   e) parkowania pojazdów poza stanowiskami garażowymi, w przypadku nieprawidłowego parkowania, auto zostanie odholowane, na najbliższy parking, na koszt właściciela.
   f) dokonywania hałaśliwych napraw pojazdów w godzinach obowiązującej ciszy, w pozostałych godzinach korzystanie z garaży winno odbywać się w sposób nie naruszający zgodnego współżycia mieszkańców, nie uciążliwy dla otoczenia,
   g) dokonywania zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni,
   h) stosowanie urządzeń grzewczych typu żarowego, a w podziemnym garażu wielostanowiskowym jakichkolwiek urządzeń grzewczych, urządzeń elektrycznych stale pobierających energię elektryczną **w tym ładowania akumulatorów samochodowych** i ładowania **pojazdów elektrycznych i hybrydowych plug-in.**
   i) zabudowywania lub przesłaniania otworów wentylacyjnych i przepierzeń z siatki metalowej,
   j) pozostawiania bez nadzoru otwartych garaży.
   k) **prowadzenia działalności gospodarczej.**
3. Użytkownicy garaży mają obowiązek udostępnić użytkowany przez siebie garaż w celu wykonania koniecznych napraw.

§ 7

Części wspólne garaży (trasy dojazdowe) podlegają przepisom ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym.

ZASADY USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE GARAŻY

§ 8

1. Za użytkowanie garażu użytkownicy wymienieni w § 2 ust.1 lit. a) wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te garaże kosztów wynikających z:
   - podatku od nieruchomości,
   - opłatę przekształceniową,
   - ubezpieczenia budynków,
   - konserwacji i remontów,
   - zużycia energii elektrycznej,
   - kosztów administracyjno-gospodarczych
2. Właściciele garaży wnoszą następujące opłaty na pokrycie przypadających na te garaże kosztów, wynikających z:
   - ubezpieczenia budynku, konserwacji i remontów
   - zużycia energii elektrycznej, kosztów administracyjno – gospodarczych.

3. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem , w którym postawiono garaż do dyspozycji użytkownika a ustaje z dniem w którym użytkownik zdał garaż Spółdzielni.
5. Opłaty, o których mowa w ust.1 powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 15-go każdego miesiąca.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobierze odsetki ustawowe.
7. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie garażu.
8. Wysokość czynszu najmu garażu i warunki Płatności określa zawarta pomiędzy spółdzielnią a najemcą umowa najmu.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 10

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Regulamin przydziału i użytkowania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM" w Olsztynie uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 września 2019 r. Uchwałą Nr 9/2019 oraz Regulamin przydziału i użytkowania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM" w Olsztynie uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 marca 2020 r. Uchwałą Nr 6/2020.

Sekretarz Rady Nadzorczej — Przewodniczący Rady Nadzorczej

Łucja Michalska — Elżbieta Franusz