

## **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 pkt 1 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 użytkownika 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) spuszczenia 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, jak również blokowania włączników oświetlenia części wspólnych,
  - i) zabudowywania lub przesłaniania otworów wentylacyjnych i przepierzeń z siatki metalowej,
  - j) pozostawiania bez nadzoru otwartych garaży.
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.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Irena Czartoryska

Włodzimierz Wiśniewski