

REGULAMIN
użytkowania garaży indywidualnych i miejsc postojowych w garażach podziemnych
wielostanowiskowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy regulamin określa zasady użytkowania garaży oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych przez użytkowników w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie.

§ 2.

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „INWESTOR” w Lubinie,
- b) **Zarządzie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie,
- c) **garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący pomieszczeniem zamkniętym z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, zwany dalej „garażem” (odrębnym lokalem użytkowym),
- d) **miejscu postojowym w podziemnym garażu wielostanowiskowym** – należy przez to rozumieć wydzielone miejsce otwarte bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami wykonanymi z modułowych elementów metalowych (boksy) w podziemnym garażu wielostanowiskowym (lokalu użytkowym) przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkowników lokalu, zwane dalej „miejscem postojowym”
- e) **podziemnym garażu wielostanowiskowym** – należy przez to rozumieć odrębny lokal użytkowy przeznaczony do postoju pojazdów mechanicznych, jak również niezbędny do nich dojazd,
- f) **użytkownikowi** – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym lub garażu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym lub garażu oraz osobę, której Spółdzielnia oddała w najem miejsce postojowe w podziemnym garażu wielostanowiskowym,
- g) **statucie** – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie.

2. Pomieszczenia opisane w § 1 pkt. c) i d) przeznaczone są do przechowywania pojazdów mechanicznych, tj. samochodów osobowych, motocykli.

§ 3.

Miejsca postojowe w podziemnych garażach wielostanowiskowych nie są przystosowane do parkowania pojazdów wyposażonych w instalację gazową. Pomieszczenia garażowe i wielostanowiskowe nie posiadają czujek na gaz propan butan.

OSOBY UPRAWNIONE DO KORZYSTANIA Z GARAŻU I MIEJSC POSTOJOWEGO

§ 4.

1. Z garaży i miejsc postojowych mogą korzystać osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego mogą upoważniać inne osoby do korzystania z przysługujących im praw.
3. Niezależnie od postanowień § 4 ust. 1 i ust. 2 regulaminu prawo wjazdu na teren garażu podziemnego przysługuje karetkom pogotowia, pojazdom policji, pojazdom straży pożarnej oraz pojazdom służb holowniczych (auto – pomoc) w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.

ZASADY KORZYSTANIA Z GARAŻU I MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 5.

1. Objęcie w używanie garażu i miejsca postojowego, jak również zwolnienie garażu i miejsca postojowego następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Obowiązki najemcy miejsca postojowego w zakresie utrzymania i eksploatacji oraz warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu określa stosowna umowa najmu miejsca postojowego.

§ 6.

Prawo do miejsca postojowego przysługuje wyłącznie do miejsca ściśle określonego zgodnie z posiadanym tytułem prawnym.

§ 7.

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo i obowiązek podjąć działania porządkowe wobec osób nie posiadających tytułu prawnego do korzystania z miejsc postojowych.
2. W przypadku korzystania z miejsc postojowych bez tytułu prawnego, naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 naliczane i pobierane będzie za dany miesiąc bezumownego korzystania z miejsca postojowego. Wysokość wynagrodzenia odpowiadać będzie trzymiesięcznej opłacie najmu brutto.

§ 8.

Warunkiem wjazdu na teren garażu podziemnego wielostanowiskowego i korzystania z miejsc postojowych jest posiadanie kodowanego pilota umożliwiającego wjazd do i wyjazd z podziemnego garażu wielostanowiskowego.

§ 9.

Pilot, o którym mowa w § 8 przysługiwać będzie każdej osobie uprawnionej do wjazdu na teren podziemnego garażu wielostanowiskowego. W razie zgubienia lub kradzieży pilota należy o fakcie tym niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni. Za wydanie dodatkowego pilota pobiera się jednorazową opłatę w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 10.

1. Na teren podziemnych garaży wielostanowiskowych należy wjeżdżać i wyjeżdżać pojedynczo po otwarciu bramy przy użyciu własnego pilota. Próba nieuprawnionego wjazdu lub wyjazdu za innym pojazdem podczas otwarcia bramy dla tego pojazdu, niezależnie od konsekwencji przewidzianych w

niniejszym regulaminie, grozi uszkodzeniem pojazdu przez opadającą bramę, za co Spółdzielnia nie odpowiada. Skutki ewentualnych uszkodzeń obciążają osobę wyjeżdżającą lub wjeżdżającą.

2. Na terenach podziemnych garaży wielostanowiskowych obowiązuje ograniczenie prędkości do 5 km/h.

OBOWIĄZKI

§ 11.

1. Do użytkowników garaży i miejsc postojowych należy:

- a) konserwacja i remont garażu,
- b) konserwacja, naprawa oraz wymiana bramy garażowej w garażu; 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 bhp, przeciwpożarowych oraz wewnętrznych przepisów Spółdzielni (statutu, regulaminów, uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia),
- e) utrzymanie porządku i czystości w garażu i jego otoczeniu, a także utrzymanie porządku i czystości miejsca postojowego,
- f) naprawa tynków i posadzek w garażach,
- g) naprawa posadzek przynależnego miejsca postojowego, jak również naprawa tynków ścian przyległych do danego miejsca postojowego,
- h) pokrywanie szkód związanych z niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego,
- i) zgłaszanie awarii do Administracji SM „INWESTOR” w Lubinie,
- j) posiadanie aktualnej polisy ubezpieczenia OC posiadacza pojazdu.

2. Zabrania się :

- a) parkowania pojazdów z instalacją gazową LPG w podziemnym garażu wielostanowiskowym,
- b) pozostawiania poza garażem i podziemnym garażem wielostanowiskowym wszelkich śladów konserwacji pojazdu,
- c) mycia pojazdów na terenie garaży i podziemnych garaży wielostanowiskowych,
- d) spuszczenia oleju, rozlewania materiałów pędnych, tankowania pojazdów na terenie garaży i podziemnych garaży wielostanowiskowych,
- e) parkowania pojazdów poza wyznaczonymi miejscami postojowymi,
- f) na terenie garaży i podziemnych garaży wielostanowiskowych dokonywania zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- g) stosowania 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,
- h) zabudowywania lub przesłaniania otworów wentylacyjnych i przepierzeń z siatki metalowej na terenie garaży i podziemnych garaży wielostanowiskowych,
- i) pozostawiania bez nadzoru otwartych bram wjazdowych do garaży i podziemnych garaży wielostanowiskowych,
- j) przechowywania materiałów łatwopalnych tj. różnego rodzaju paliw, rozpuszczalników, smarów, olei, pustych pojemników po paliwie, substancji żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem, butli ze sprężonym powietrzem, a ponadto mebli, materiałów budowlanych, sprzętów AGD, opon, drzwi etc.,
- k) palenia wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia, spożywania alkoholu – zarówno w samochodzie zaparkowanym w garażu podziemnym wielostanowiskowym jak i w samym obiekcie,

- l) prowadzenia pojazdu bez włączonych świateł mijania,
 - m) dokonywania jakichkolwiek napraw pojazdów mechanicznych,
 - n) uruchamiania silników w celach kontrolnych i naprawczych,
 - o) głośnego odsłuchiwanie muzyki w zaparkowanym na terenie podziemnego garażu wielostanowiskowego pojeździe,
 - p) wykorzystywania miejsc postojowych do innych celów niż parkowanie pojazdu na miejscu postojowym,
 - q) malowania, lakierowania pojazdów mechanicznych w garażach oraz podziemnych garażach wielostanowiskowych,
 - r) składowania opon lub śmieci, przechowywania rowerów, motorowerów etc.,
 - s) zanieczyszczania kanałów odpływowych,
 - t) ingerencji w centrale i podzespoły bram garażowych – wjazdowych.
3. Użytkownicy garaży lub miejsc postojowych w podziemnym garażu wielostanowiskowym mają obowiązek udostępnić użytkowany przez siebie garaż lub miejsce postojowe w celu wykonania niezbędnych napraw.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy:
- a) w podziemnych garażach wielostanowiskowych konserwacja i naprawa głównych bram wjazdowych (segmentowych i rolowanych),
 - b) okresowe kontrole z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności elementów budynku, instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej,
 - c) konserwacja i naprawa dachu, rynien oraz rur spustowych, elewacji,
 - d) konserwacja i utrzymanie oświetlenia zewnętrznego dróg dojazdowych do garaży, a w podziemnych garażach wielostanowiskowych również oświetlenia wewnętrznego części wspólnych,
 - e) utrzymanie czystości i odśnieżanie dróg dojazdowych do garaży, w podziemnych garażach wielostanowiskowych utrzymanie czystości części wspólnych,
 - f) napraw dróg dojazdowych oraz podjazdu (zjazdu) do garaży.

§ 12.

1. Na żądanie Spółdzielni użytkownik jest obowiązany udostępnić garaż lub miejsce postojowe dla przeprowadzenia kontroli prawidłowości ich użytkowania.
2. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym zobowiązany jest udostępnić go służbom remontowym ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu, konserwacji lub usunięcia awarii.
3. W przypadku awarii zagrażających życiu ludzi lub uszkodzenia obiektu, garaż lub miejsce postojowe należy udostępnić natychmiast.

§ 13.

1. Użytkownik pojazdu pozostawionego na drodze pożarowej może być obciążony kosztami odholowania tego pojazdu.
2. W sytuacji kiedy pojazd pozostawiony na drodze pożarowej uniemożliwia dojazd do posesji, użytkownik pojazdu może zostać obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej.
3. W przypadku uszkodzenia pojazdu w trakcie odholowania Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za powstałe szkody, co użytkownik potwierdza i zrzeka się roszczeń w tym względzie wobec Spółdzielni.

§ 14.

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez użytkownika w garażach lub na miejscach postojowych, a także w pojazdach tam parkujących.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za działanie siły wyższej, uszkodzenie, zniszczenie i kradzież pojazdów pozostawionych w garażach lub na miejscach postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15.

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu oraz stosowania się do zaleceń Spółdzielni, dotyczących utrzymania ich w bezpiecznym i należytym stanie.
2. Osoby nieprzestrzegające postanowień niniejszego regulaminu ponoszą odpowiedzialność statutową przed organami Spółdzielni, niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących, a także niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, wynikającej z przepisów kodeksu cywilnego.

§ 16.

Za użytkowanie garaży oraz miejsc postojowych użytkownicy ponoszą opłatę eksploatacyjną zatwierdzoną Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 17.

Traci moc Regulamin użytkowania garaży i miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie zatwierdzony przez Zarząd Uchwałą Nr 46/2014 z dnia 14.05.2014r.

§ 18.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.06.2018r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ SM „INWESTOR”

Zofia Heksel

ZGODNE POD WZGLĘDEM
FORMALNYM I PRAWNYM

RADCA PRAWNY

Tomasz Mastalski
WKL - 333