

2024 r.

R E G U L A M I N

**korzystania z boksów garażowych w garażu podziemnym i miejsc
postojowych w zasobach Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**Zatwierdzony Uchwałą nr 42/2024 Rady Nadzorczej z dnia 04 listopada 2024 r. i obowiązuje
od dnia zatwierdzenia.**

§ 1

Regulamin określa zasady najmu wydzielonych boksów garażowych w garażu podziemnym (garaż) oraz miejsc postojowych w zasobach Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej przeznaczonych do parkowania pojazdów mechanicznych.

§ 2

Przepisy ogólne

1. Boksy garażowe i miejsca postojowe mogą być używane wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych.
2. Boksy garażowe i miejsca postojowe nie są strzeżone.
3. Dopuszczalna maksymalna prędkość poruszania się pojazdów w garażu podziemnym oraz w obrębie miejsc postojowych wynosi 10km/h.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w mieniu Najemcy pozostawionym w garażu, miejscu postojowym i jego obrębie oraz w pojazdach powstałe w skutek zdarzeń losowych lub działań osób trzecich, w tym za szkody związane z ruchem pojazdów.
5. Prawo do korzystania z boksu garażowego lub miejsca postojowego (przedmiot najmu) przysługuje osobie (Najemca), która zawarła umowę najmu z Rudzką Spółdzielnią Mieszkaniową (Wynajmujący) na warunkach określonych w umowie.
6. Prawo zawarcia umowy najmu następuje w drodze zorganizowanego przetargu lub w drodze bezprzetargowej w oparciu o „Regulamin w sprawie zasad organizowania i trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych, garaży, boksów magazynowych i miejsc postojowych (przedmiot najmu) stanowiących własność Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
7. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu, o której mowa w pkt 5 przed jej podpisaniem zobowiązane są do wpłaty kaucji zabezpieczającej ewentualne należności wobec Wynajmującego, zwracanej Najemcy po zakończeniu okresu najmu, po zrealizowaniu przez niego wszelkich zobowiązań wynikających z umowy.
8. Po zawarciu z Wynajmującym umowy najmu, nowy Najemca otrzymuje pilot/klucz umożliwiający korzystanie z przedmiotu najmu. W przypadku ich utraty lub uszkodzenia należy powiadomić o tym fakcie Wynajmującego, a każdy kolejny egzemplarz wydawany jest odpłatnie.
9. Najemca nie ma prawa podnajmowania przedmiotu najmu lub bezpłatnego użyczenia go osobom trzecim, jak również zbyć go na rzecz osób trzecich.
10. Wynajmujący po zakończeniu umowy najmu ma prawo potrącić z kaucji w pierwszej kolejności istniejące na dzień jej zakończenia zaległe opłaty czynszowe (eksploatacyjne) i zaległe opłaty wynikające z innych zobowiązań Najemcy w stosunku do Wynajmującego bez dodatkowego składania przez Wynajmującego odrębnego oświadczenia o ich potrąceniu.
11. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest pozostawić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

§ 3

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- a) dbałość o właściwy stan techniczny garażu, w tym bramy garażowej oraz miejsc postojowych i ich otoczenia, włącznie z odśnieżaniem dojazdu do nich,
- b) okresowy przegląd stanu technicznego garażu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

Najemcy boksów garażowych i miejsc postojowych zobowiązani są:

- a) do zachowania czystości w obrębie przedmiotu najmu, przestrzegania przepisów bhp i ppoż oraz dbania i chronienia przed uszkodzeniem i dewastacją części wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- b) parkowania wyłącznie na powierzchni objętej umową najmu,
- c) w przypadku uszkodzenia lub trwałego zabrudzenia podłoża w obrębie przedmiotu najmu pokrycia kosztów jego naprawy lub mycia,
- d) nieutrudniania dostępu do boksów i miejsc postojowych innym Najemcom – niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudniające ruch na wspólnym terenie skutkować może odholowaniem pojazdu na koszt i ryzyko właściciela, a w przypadku uszkodzenia pojazdu Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za powstałe szkody.

§ 5

Oplaty/kary

1. Spółdzielnia ma prawo podejmowania działań porządkowych w stosunku do osób, które nie posiadają obowiązującej umowy najmu, włącznie z naliczaniem opłat za bezumowne korzystanie w wysokości odpowiadającej dwumiesięcznej opłacie skalkulowanej dla danego boksu lub miejsca postojowego.
2. W przypadku zaistnienia zdarzeń zarejestrowanych kamerami monitoringu (w przypadku jego zainstalowania) sprzyjającemu ustaleniu i pociągnięciu do odpowiedzialności sprawcy szkody, kradzieży i odzyskaniu utraconego mienia Spółdzielnia rości sobie prawo do udostępnienia tych danych upoważnionym organom.
3. Najemcy postępujący wbrew zasadom wprowadzonym przez niniejszy Regulamin na żądanie Wynajmującego będą zobowiązani do uiszczenia opłat związanych z koniecznością podjęcia przez Rudzką Spółdzielnię Mieszkaniową odpowiednich działań celem przywrócenia stanu zgodnego z prawem, np. w przypadku konieczności pokrycia powstałej szkody bądź zapłaty za bezprawne czy bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, niezależnie od możliwości wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie natychmiastowym.
4. Wysokość takich opłat ustalana będzie każdorazowo w zależności od faktycznie poniesionych kosztów przez Wynajmującego.

Przepisy szczegółowe

§ 6

Boksy garażowe

1. Najemcy boksów garażowych zobowiązani są:
 - a) do dokonywania bieżących remontów boksu garażowego związanych z jego eksploatacją,
 - b) do zamykania bramy garażowej po wjeździe lub wyjeździe z garażu. W przypadku awarii bramy garażowej należy bezzwłocznie poinformować o tym fakcie Administrację,
2. Zabrania się:
 - a) wjazdu na teren garażu wszelkich pojazdów wyposażonych w instalację LPG oraz pojazdów elektrycznych (samochodów, rowerów, hulajnóg itp.),
 - b) składowania w nim materiałów niebezpiecznych (w tym: łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych itp.). W przypadku stwierdzenia składowania materiałów niebezpiecznych nastąpi zawiadomienie odpowiednich służb Straży Miejskiej lub policji o popełnieniu wykroczenia,

- c) składowania w nim innych przedmiotów niż pojazd i jego wyposażenie. W przypadku składowania w boksie niedozwolonych przedmiotów, Najemca zostanie wezwany do ich usunięcia, a w ostateczności Wynajmujący ma prawo je usunąć, a kosztami obciążyć Najemcę,
 - d) palenia w garażu tytoniu oraz używanie otwartego ognia,
 - e) dokonywania w nim napraw pojazdów mechanicznych i mycia pojazdów,
 - f) dokonywania w nim jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych, w tym ingerowania w zasilanie energii elektrycznej,
 - g) przebudowy i uszczelniania ścianek i bram boksów garażowych ze względu na wentylację,
 - h) zastawiania bram i ciągów jezdnych w garażu,
 - i) tankowania pojazdów i ładowania akumulatorów,
 - j) pozostawiania pojazdów z uruchomionym silnikiem dłużej niż jedną minutę.
3. Prawo wjazdu do garażu, oprócz osób posiadających tytuł prawny, przysługuje karetkom pogotowia, pojazdom policji, pojazdom straży pożarnej, pojazdom holowniczym oraz pojazdom administracyjnym w związku z realizowanymi przez nie zadaniami.
4. W przypadku rozwiązania umowy w związku z brakiem zapłaty ze strony Najemcy jakichkolwiek należności albo w przypadku rozwiązania umowy zarówno w drodze wypowiedzenia jak również upływu czasu na jaki została zawarta Najemca udziela Wynajmującemu pełnomocnictwa do opróżnienia boksu oraz zbycia lub utylizacji przez Wynajmującego w imieniu i na rzecz Najemcy wszelkich rzeczy składowanych w boksie. Niniejsze pełnomocnictwo jest nieodwołalne do czasu zaspokojenia roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy oraz niegasnące z chwilą śmierci lub utraty bytu prawnego Najemcy.

§ 7

Miejsca postojowe

1. W przypadku zabezpieczenia miejsca postojowego blokadą parkingową, zostanie ona zamontowana niezwłocznie po podpisaniu umowy z nowym Najemcą, który otrzymuje klucz umożliwiający korzystanie z niej, a który po zakończeniu umowy najmu należy zwrócić Wynajmującemu.
2. W przypadku zabezpieczenia miejsc postojowych bramą wjazdową każdy Najemca otrzymuje do niej pilot, który po zakończeniu umowy najmu należy zwrócić Wynajmującemu.
3. W przypadku utraty klucza/pilota lub ich uszkodzenia należy powiadomić o tym fakcie Wynajmującego, a każdy kolejny egzemplarz wydawany jest odpłatnie.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Najemcy boksów garażowych i miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania i stosowania się do postanowień niniejszego Regulaminu oraz właściwych przepisów prawa.
2. Każdy użytkownik pojazdu poprzez wjazd na teren garażu i miejsc postojowych wyraża zgodę na warunki opisane w niniejszym Regulaminie i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.

§ 9

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Członkowski - Lokalowy, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić notatkę.

2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje procedura P-3 „Nadzór nad dokumentami i udokumentowanymi informacjami”.

§ 10

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 42/2024 Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 04.11.2024 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Adam Kubiczek

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Norbert Rózga

Ruda Śląska, 04.11.2024 r.