Regulamin użytkowania garaży w zabudowie szeregowej w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZNICZ" w Bydgoszczy

Podstawa prawna regulaminu:

[1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 164 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795, t.j., ze zm.).

[2] Ustawa z dnia 16 września 1984 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2026 r. poz. 521, t.j., ze zm.).

[3] Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz.558, t.j., ze zm.).

[4] Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Znicz" w Bydgoszczy z dnia 29.05.2018 r.

[5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225, t.j., ze zm.).

[6] Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188, t.j., ze zm.).

[7] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109 poz. 719, ze zm.).

[8] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r.poz.112, t.j., ze zm.).

[9] PN-B-02151-2:2018-01 Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 2: Wymagania dotyczące dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

§1. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady korzystania z garaży w zabudowie szeregowej przez osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
2. Celem regulaminu jest zapewnienie bezpieczeństwa, porządku oraz właściwego utrzymania nieruchomości wspólnej i poszczególnych garaży.
3. Każdy użytkownik garażu zobowiązany jest do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa i zasad współżycia społecznego.
4. Niniejszy regulamin w dniu wejścia w życie stanowi załącznik do umowy między Nauczycielską Spółdzielnią Mieszkaniową „Znicz" reprezentowaną przez Zarząd spółdzielni a posiadaczami spółdzielczego własnościowe prawa do garażu na terenie N.S.M. „ZNICZ".

§2. Przeznaczenie garaży

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przeznaczone do parkowania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów) oraz przechowywania akcesoriów związanych z ich użytkowaniem, znajdujące się w zabudowie szeregowej.
2. Zabrania się:
   a) wykorzystywania garaży na cele produkcyjne, usługowe, handlowe lub warsztatowe,
   b) generowania wewnątrz garaży oraz na drodze dojazdowej długotrwałego hałasu lub wibracji naruszającego spokój innych mieszkańców, w szczególności poprzez:
      - prowadzenie głośnych prac naprawczych i ślusarskich,
      - testowanie i tuningowanie silników pojazdów,
      - odtwarzanie głośnej muzyki lub używanie urządzeń nagłaśniających,
   c) wykonywania napraw pojazdów lub innych czynności powodujących zanieczyszczenie lub zagrożenie pożarowe,
   d) magazynowania w garażu materiałów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych lub innych stwarzających zagrożenie,
   e) składowania odpadów i przedmiotów utrudniających korzystanie z ciągów komunikacyjnych przed garażami.
3. W godzinach ciszy nocnej (od 22:00 do 6:00) w obrębie garaży zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac generujących hałas, z wyjątkiem standardowego wjazdu i wyjazdu pojazdów z zachowaniem szczególnej ostrożności.
4. Poziom hałasu przenikającego z garażu do przyległych pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać norm określonych w aktualnie obowiązujących przepisach prawa budowlanego oraz Polskich Normach (w szczególności PN-B-02151) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
5. Dopuszcza się wykonywanie w obrębie garażu wyłącznie drobnych czynności eksploatacyjnych pojazdu (np. uzupełnianie płynów eksploatacyjnych, wymiana żarówek, piór wycieraczek, kół, odkurzanie wnętrza), z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
6. Czynności, o których mowa w ust. 5, mogą być wykonywane wyłącznie pod warunkiem, że:
   a) są prowadzone w dni powszednie oraz soboty w godzinach od 8:00 do 20:00 (z całkowitym wyłączeniem pory nocnej oraz niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy),
   b) nie generują ciągłego hałasu trwającego jednorazowo dłużej niż 15 minut (np. praca kompresora, odkurzacza, praca silnika na biegu jałowym),
   c) nie powodują emisji uciążliwych zapachów, dymu lub substancji toksycznych (zakaz malowania natryskowego, używania agresywnych rozpuszczalników, długotrwałego testowania układów wydechowych),
   d) są wykonywane w całości wewnątrz segmentu garażowego, przy zamkniętych lub przymkniętych drzwiach garażowych, jeśli czynność generuje dźwięk.

7. Kategorycznie zabrania się wykonywania prac stwarzających zagrożenie pożarowe, wybuchowe lub środowiskowe, w tym: spawania, szlifowania kątowego, samodzielnej wymiany olejów silnikowych oraz płynów chłodniczych/hamulcowych połączonej z ich zlewaniem.

§ 3 Obowiązki Spółdzielni

1. Do obowiązków Spółdzielni w obszarze utrzymania garaży oraz w zakresie środków finansowych będących w dyspozycji na remonty garaży należy
   a) konserwacja i utrzymanie oświetlenia zewnętrznego placów przed garażami,
   b) utrzymanie czystości i odśnieżanie placów przed wjazdami do garaży,
   c) wykonanie okresowych kontroli zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym: kontrole okresowe budynków roczne i pięcioletnie,
   d) naprawa i konserwacja dachu, rynien, rur spustowych i kominów stanowiących część wspólną garaży,
   e) naprawa tynków zewnętrznych (elewacji).

§ 4. Obowiązki użytkowników garaży

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
   a) używania garażu zgodnie z przeznaczeniem, z należytą starannością, w sposób niezakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w sąsiedztwie,
   b) przestrzegania przepisów bhp i p.poż.,
   c) wyposażenia lokalu w co najmniej jedną sprawną gaśnicę proszkową lub płynową o masie środka gaśniczego minimum 2 kg (przeznaczoną do gaszenia pożarów z grup ABC) i wynika to z troski o bezpieczeństwo konstrukcji wspólnej budynków garaży w zabudowie szeregowej,
   d) do utrzymywania gaśnicy w stanie pełnej sprawności technicznej oraz poddawania jej regularnym przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym nie rzadziej niż raz w roku, zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
   e) przestrzegania przepisów kodeksu drogowego,
   f) utrzymywanie czystości i porządku w garażu i jego otoczeniu,
   g) niedokonywania bez zgody Spółdzielni zmian naruszających konstrukcje i wygląd zewnętrzny garażu,
   h) okresowego odnawiania garażu na własny koszt poprzez naprawy i malowanie wszystkich elementów od wewnątrz garażu oraz usuwanie wszelkich uszkodzeń, powstałych z winy użytkownika,
   i) naprawy posadzki wewnątrz garażu,
   j) naprawy i wymiany osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych) oraz instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami,

k) udostępnienia garażu przedstawicielom Spółdzielni celem sprawdzenia stanu garażu, dokonania obowiązkowych przeglądów budowlanych i odczytów stanów liczników elektrycznych oraz wykonania koniecznych napraw obciążających Spółdzielnię,

l) w przypadku posiadania pojazdu wyposażonego w instalację gazową zainstalowania w garażu odpowiedniej wentylacji,

m) nieprzechowywania w garażu paliwa i materiałów łatwopalnych.

2. Użytkownik garażu ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez siebie, członków rodziny, najemców lub osoby, którym udostępnił garaż.

§ 5. Procedura awaryjnego i komisyjnego dostępu do garażu

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do natychmiastowego, awaryjnego i komisyjnego otwarcia garażu w sytuacjach nagłego zagrożenia życia, zdrowia, mienia wielkich rozmiarów lub bezpieczeństwa konstrukcji budynku (w szczególności: pożar, zalanie, ulatnianie się gazu, podejrzenie zapłonu baterii pojazdu).
2. Przed podjęciem decyzji o awaryjnym otwarciu garażu, Spółdzielnia ma obowiązek podjąć próbę niezwłocznego kontaktu telefonicznego lub osobistego z użytkownikiem garażu w celu umożliwienia mu samodzielnego otwarcia lokalu.
3. W przypadku braku kontaktu z użytkownikiem lub gdy zwłoka grozi nieodwracalnymi skutkami (stan wyższej konieczności), otwarcia garażu dokonuje Komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni, składająca się z co najmniej 2-3 osób (w tym przedstawiciela Spółdzielni oraz, o ile to możliwe, funkcjonariusza Policji, Państwowej Straży Pożarnej, Straży Miejskiej lub jednego z sąsiadów jako świadka).
4. Z czynności awaryjnego otwarcia garażu Komisja sporządza protokół, który zawiera:
   a) datę, godzinę i precyzyjną przyczynę otwarcia,
   b) skład osobowy Komisji wraz z podpisami,
   c) opis zastanego stanu wnętrza oraz opis dokonanych zniszczeń zabezpieczeń (np. zamka, bramy),
   d) dokumentację fotograficzną lub wideo z przebiegu czynności,
   e) wykaz działań podjętych w celu zabezpieczenia garażu po zakończeniu interwencji (np. montaż tymczasowego zamka).
5. Zasady pokrywania kosztów awaryjnego otwarcia oraz naprawy zabezpieczeń bramy reguluje się następująco:
   a) Jeżeli awaria lub zagrożenie powstało z przyczyn leżących po stronie użytkownika garażu (np. wyciek z jego pojazdu, samozapłon akumulatora, pozostawienie włączonych urządzeń elektrycznych), pełne koszty otwarcia, naprawy bramy oraz ponownego zabezpieczenia lokalu ponosi użytkownik garażu.
   b) Jeżeli zagrożenie wynikało z przyczyn niezależnych od użytkownika, np. alarm okazał się fałszywy, koszty naprawy zabezpieczeń bramy i doprowadzenia jej do stanu poprzedniego ponosi w całości Spółdzielnia.

§ 6. Czynności zabronione dla użytkowników garaży

Zabrania się w szczególności:

a) mycia pojazdów na terenie garaży i placach przed nimi,
b) parkowania pojazdów w sposób uniemożliwiający wjazd /wyjazd z garażu, również innym użytkownikom garaży,
c) dokonywanie hałaśliwych napraw pojazdów lub w inny sposób uciążliwych dla otoczenia,
d) samowolnego podłączania dodatkowych instalacji elektrycznych mogących przeciążyć istniejącą sieć,
e) pozostawiania bez nadzoru otwartych garaży.

§ 7. Części wspólne i komunikacja

1. Drogi dojazdowe, place manewrowe i inne części wspólne należy użytkować w sposób nieutrudniający korzystania z nich przez innych użytkowników.
2. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach dojazdowych, przed bramami garażowymi oraz w miejscach utrudniających przejazd lub dostęp do garaży.
3. Dopuszcza się wyłącznie krótkotrwały postój pojazdu bezpośrednio przed wjazdem do własnego segmentu garażowego, związany z koniecznością wykonania niezbędnych czynności, takich jak: załadunek, rozładunek bagaży lub towarów, oczyszczanie (sprzątanie) wnętrza pojazdu lub przygotowanie pojazdu do drogi.
4. Postój, o którym mowa w ust. 3, może trwać nie dłużej niż 30 minut i jest dopuszczalny pod warunkiem, że:
   a) szerokość pozostawionego wolnego przejazdu umożliwia swobodne i bezpieczne poruszanie się oraz manewrowanie pojazdów innych użytkowników (w tym pojazdów ratowniczych i komunalnych),
   b) kierowca lub osoba dysponująca kluczykami do pojazdu znajduje się na terenie posesji i jest w stanie – na wezwanie innego użytkownika lub pracownika Spółdzielni – natychmiast przestawić pojazd w celu odblokowania przejazdu.
5. Dopuszczalna prędkość pojazdów na terenie zespołu garaży wynosi 20 km/h.
6. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania szczególnej ostrożności podczas manewrowania pojazdami.

§ 8. Opłaty i odpowiedzialność

1. Właściciele garaży zobowiązani są do terminowego uiszczania opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości i eksploatacją garaży do 20 dnia każdego miesiąca za dany okres.
2. Wnoszone opłaty na pokrycie przypadających na garaże kosztów wynikają z:
   a) podatku od nieruchomości,
   b) ubezpieczenia garaży,
   c) konserwacji i remontów,

d) kosztów administracyjno – gospodarczych.

3. Dla każdej nieruchomości garażowej tworzy się fundusz remontowy, na którym zbierane są środki na remonty w nieruchomości. Wysokość opłat na fundusz remontowy wynika z zaplanowanego w planie gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą, odpisu w danej nieruchomości.
4. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat, Spółdzielni służy prawo naliczania odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za:
   a) pojazdy i mienie pozostawione w garażach,
   b) kradzieże, uszkodzenia lub zniszczenia spowodowane przez osoby trzecie lub zdarzenia losowe.
6. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za szkody do których doszło z powodu jej własnego zaniedbania lub winy na podstawie zapisów z Kodeksu cywilnego.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut N.S.M. „ZNICZ" oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Naruszenie postanowień regulaminu może skutkować podjęciem działań przewidzianych w obowiązujących przepisach oraz statucie spółdzielni.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą N.S.M. „ZNICZ".

Radca Prawny
Jolanta Maciejewicz
WR-132

Opracował:

Zarząd N.S.M. „ZNICZ"

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr Grażyna Milancej

Zatwierdziła:

Rada Nadzorcza N.S.M.
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr Elżbieta Szalska

Przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 17/VI/2026 z dnia 23/06/2026 r.

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr Elżbieta Szalska

RADA NADZORCZA
Nauczycielskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej "ZNICZ"
w Bydgoszczy

Sekretarz
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr Katarzyna Graczyk

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej NSM „ZNICZ"
mgr Grażyna Milancej