

**REGULAMIN**  
**korzystania z garaży wolnostojących,**  
**finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu**  
**w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi**

**§ 1**

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo Spółdzielcze ( Dz.U. z 2021r, poz. 648 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (dz.U.z 2021r, poz.1208 z późn.zm.)
3. Statut SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi

**§ 2**

**Zasady ogólne**

1. Garażem jest samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi pojazdu mechanicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę garażami zgodnie z przepisami i postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Istniejące garaże przydzielone zostały członkom SM „Radogoszcz-Zachód” na warunkach spółdzielczego prawa do garażu, po uprzednim wniesieniu wkładu garażowego, w wysokości kosztów budowy garażu.
4. Garaże, będące w posiadaniu SM „Radogoszcz-Zachód”, mogą być oddawane w najem członkom Spółdzielni. Zasady najmu określi umowa najmu garażu.
5. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności do garaży.
6. Umowy o budowę garaży Spółdzielnia podpisuje wg kolejności zgłoszeń członków.

**§ 3**

1. Prawo odrębnej własności garażu powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią umowy, która pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Umowa zobowiązuje do wniesienia wkładu budowlanego i uiszczania opłat obowiązujących w Spółdzielni.

**§ 4**

**Zasady używania garaży**

1. Prawo korzystania z garażu ma osoba posiadająca tytuł prawny do garażu, celem przechowywania pojazdu mechanicznego.
2. Używanie garażu na inny cel wymaga zgody Spółdzielni.
  - 3.1. Za używanie garaży ich użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty w terminie do dnia 15 każdego miesiąca w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Opłaty eksploatacyjne ustala się w wysokości planowanych kosztów z uwzględnieniem planowanych remontów.
  - 3.2. Obowiązek ponoszenia opłat ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik przekazał garaż Spółdzielni.

- 3.3. Od nieuiszczonych w terminie należności naliczane są odsetki wg zasad jak dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 3.4. Zmiana wysokości opłat dokonywana jest w formie pisemnego zawiadomienia.

## § 5

Utrata prawa do garażu albo wypowiedzenie umowy najmu garażu następuje w szczególności w następujących wypadkach:

- 1/ utraty tytułu prawnego do zajmowanego garażu,
- 2/ w przypadku najmu - wynajmowania garażu lub udostępniania go osobom trzecim bez powiadomienia Spółdzielni oraz nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez okres co najmniej 3 miesiące,
- 3/ wykorzystywania garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 4/ dokonywania istotnych zmian w substancji garażu bez zgody Spółdzielni,
- 5/ nie przestrzegania innych przepisów i postanowień obowiązujących członków Spółdzielni.

## § 6

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są na własny koszt do konserwacji wewnątrz garażu, a w szczególności:
  - malowania wrót garażowych wewnątrz,
  - napraw albo wymiany podłóg,
  - oraz zachowania porządku i przestrzegania przepisów p.poż.,
  - naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w garażach ,
  - naprawy ścian, sufitów oraz wrót garażowych.
2. Użytkownicy pokrywają koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z przyczyn leżących po ich stronie oraz koszty napraw w takich sytuacjach.
3. Nie wywiązywanie się z powyższych obowiązków może być przyczyną rozwiązania umowy najmu.
4. Użytkownik garażu zobowiązany jest do udostępnienia garażu w celu przeprowadzenia przeglądu stanu technicznego, usunięcia awarii, wykonania remontu lub modernizacji budynku garażowego.
5. Jeżeli stan techniczny garażu zagraża substancji budynku, a remont nie zostanie wykonany przez użytkownika garażu, wówczas remont może być wykonany przez Spółdzielnię na koszt użytkownika garażu.
6. Spółdzielnia obowiązana jest utrzymywać w czystości teren przyległy do garaży.
7. Spółdzielnia dokonuje naprawy dachów, rynien i rur odprowadzających wodę oraz malowania zewnętrznej strony wrót garażowych.

## § 7

1. Użytkownikowi garażu bez zgody Spółdzielni nie wolno:
  - a/ instalować dodatkowych punktów czerpania energii elektrycznej,
  - b/ czerpać energię elektryczną dla celów ogrzewania garażu,
  - c/ zasilać urządzenia o łącznym poborze mocy powyżej 500 W,
  - d/ dokonywać napraw, które mogą stanowić uciążliwość dla otoczenia,
  - e/ dokonywać zmian i przeróbek garażu bez zgody Spółdzielni,
  - f/ w przypadku najmu - podnajmować lub udostępniać garaż osobom trzecim bez powiadomienia Spółdzielni.



## § 8

Wartość ulepszeń garażu wykonanych na koszt i dla wygody użytkownika nie podlega zwrotowi ze strony Spółdzielni.

## § 9

### **Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej**

#### **1. Postanowienia ogólne**

- 1.1 Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczenia kosztów energii elektrycznej w nieruchomości garażowej przy ul. 11 Listopada 42 w Łodzi.
- 1.2 Jednostką rozliczeniową jest garaż.
- 1.3 Rozliczenie całkowitych kosztów zużytej energii elektrycznej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, według stanu na dzień 31 grudnia.
- 1.4 Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy, tj. od 01 stycznia do 31 grudnia.
- 1.5 Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat w formie zaliczek i całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej (tj. nadpłata lub niedopłata dla użytkownika) następuje w opłatach za używanie garażu w miesiącu jego otrzymania. Niedopłata z tytułu rozliczenia zużycia energii elektrycznej powinna być uregulowana w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, nadpłata podlega rozliczeniu w kolejnych okresach rozliczeniowych. Na wniosek właściciela garażu dokonywany jest zwrot nadpłaty, na wskazany przez właściciela rachunek bankowy.
- 1.6 W przypadku zadłużeń w opłatach za używanie garażu nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań.
- 1.7 Przez układ pomiarowy należy rozumieć licznik energii elektrycznej, którego wskazania stanowią podstawę do rozliczenia zużycia energii elektrycznej z Przedsiębiorstwem Energetycznym.
- 1.8 Przez podlicznik należy rozumieć zainstalowany od strony zasilania za układem pomiarowym, licznik energii elektrycznej określający zużycie energii w kilowatogodzinach (kWh), traktowany jako podzielnik kosztów energii elektrycznej.

#### **2. Ustalenie zaliczki na poczet zużycia energii elektrycznej w garażu**

- 2.1 Użytkownik garażu zobowiązany jest do wnoszenia w miesięcznych opłatach za używanie garażu zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej w garażu oraz oświetlenia zewnętrznego w nieruchomości garażowej.
- 2.2 Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej określa Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### **3. Ustalenie całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej dla jednostki rozliczeniowej**

- 3.1 Podstawą ustalania kosztu zużycia energii elektrycznej przez jednostkę rozliczeniową jest zużycie energii elektrycznej według wskazań układu pomiarowego oraz cen i opłat według obowiązującej Taryfy dla energii elektrycznej zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zawartych w fakturze od Dostawcy.

3.2 Całkowity koszt zużycia energii elektrycznej składa się z kosztów stałych i kosztów zmiennych:

- a) koszty stałe stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych związanych z dostawą energii elektrycznej do garaży i dla oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej. Kosztami stałymi są w szczególności opłata przejściowa, opłata abonamentowa, stałe opłaty za przesył i moc.
- b) koszty zmienne stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych związanych z dostawą energii elektrycznej do garaży i dla oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej. Kosztami zmiennymi są w szczególności koszty energii czynnej, opłaty zmiennej sieciowej, opłaty za składnik jakościowy.

#### 4. Zasady rozliczenia kosztu zużycia energii elektrycznej

4.1 Koszty stałe zużycia energii elektrycznej dzieli się przez liczbę garaży w nieruchomości garażowej.

4.2 Koszty zmienne zużycia energii elektrycznej w garażach określa się jako różnicę całkowitych kosztów zmiennych energii elektrycznej i kosztów zmiennych energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne nieruchomości garażowej określonych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 4.4 regulaminu.

4.3 Dla garaży z podlicznikami koszty zmienne zużycia energii elektrycznej określa się na podstawie wskazań podliczników znajdujących się w garażach. Pozostałą różnicą powstałą jako suma kosztów wynikająca ze wskazań podliczników we wszystkich garażach i kosztem określonym zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 4.2 regulaminu obciąża się użytkowników garaży, którzy nie podali swych stanów licznika proporcjonalnie do ilości tych użytkowników.

4.4 Koszty zmienne zużycia energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne nieruchomości garażowej określa się według wskazań podlicznika.

#### 5. Formuły rozliczenia kosztu zużytej energii elektrycznej:

5.1 Koszt opłaty stałej przypadający na jeden garaż ( $C_{st}$ ), dotyczący wszystkich garaży, wylicza się wzorem:

$$C_{st} = D_s / L$$

gdzie

$D_s$  – wartość kosztów stałych do Dostawcy [w zł]

$L$  – łączna liczba garaży w nieruchomości garażowej

5.2 Koszt zużytej energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego nieruchomości, przypadający na jeden garaż ( $K_o$ ) w nieruchomości garażowej określa się według formuły:

$$K_o = (I_o \times C_{zm}) / L$$

gdzie

$I_o$  – ilość zużytej energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne z podlicznika [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$L$  – łączna liczba garaży w nieruchomości garażowej



5.3 Koszt zmienny zużytej energii elektrycznej w garażach ( $K_z$ ), określa się według formuły, przy czym różnicę  $R$  rozlicza się proporcjonalnie do ilości nieodeczytanych garaży.

$$K_z = (I_g \times C_{zm}) + (R \times C_{zm})$$

$I_g$  – ilość zużytej energii elektrycznej z podlicznika zamontowanego w garażu [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$R$  – różnica ilości kWh energii elektrycznej wynikająca ze wskazań układu pomiarowego w okresie rozliczeniowym pomniejszona o ilość energii elektrycznej zużytej na oświetlenie zewnętrzne i sumy wskazań podliczników [w kWh]

5.4 Ustalenie ogólnego kosztu zużycia energii elektrycznej dla garażu ( $K$ ):

a) dla użytkownika garaży, którzy podali stany podliczników

$$K = C_{st} + K_o + (I_g \times C_{zm})$$

b) dla użytkownika garażu, którzy nie podał stanów podliczników

$$K = C_{st} + K_o + (R \times C_{zm})/L_n$$

gdzie

$C_{st}$  – stawka opłaty stałej na jeden garaż - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych do Dostawcy i łącznej liczby garaży w nieruchomości garażowej [w zł/garaż]

$K_o$  – koszt zużycia energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne dla jednego garażu [w zł]

$I_g$  – ilość zużytej energii elektrycznej z podlicznika zamontowanego w garażu [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$R$  – różnica ilości kWh energii elektrycznej wynikająca ze wskazań układu pomiarowego w okresie rozliczeniowym pomniejszona o ilość energii elektrycznej zużytej na oświetlenie zewnętrzne i sumy wskazań podliczników [w kWh]

$L_n$  – liczba garaży bez podanego zużycia energii elektrycznej

5.5 Rozliczenie kosztów zużytej energii elektrycznej w użytkownikiem garażu jest różnicą między wniesionymi zaliczkami w okresie rozliczeniowym a kosztami określonymi zgodnie z formułą określoną w punkcie 5.4.

## 6. Postanowienia końcowe

6.1 Użytkownicy garaży wyposażonych w podliczniki zobowiązani są:

- a) Do podania stanu wskazań podlicznika na koniec miesiąca grudnia w dowolnej formie.
- b) Do udostępnienia garażu w celu dokonania odczytu kontrolnego i sprawdzenia prawidłowego stanu plomb elementów instalacji elektrycznej.

6.2 O konieczności udostępnienia garażu w określonym terminie użytkownik garażu zostanie powiadomiony pisemnie z wyprzedzeniem minimum 7 –dniowym. W przypadkach zmiany użytkownika garażu następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń finansowych zużycia energii elektrycznej.

- 6.3 Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
- 6.4 W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem a dotyczących zasad rozliczania energii elektrycznej w garażach decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 6.5 Tracą moc wszelkie dotychczasowe uregulowania dotyczące rozliczeń kosztów energii elektrycznej w garażach.
- 6.6 Postanowienia § 9 mają zastosowanie do rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej za 2021rok.

## § 10

### Rozliczenia finansowe zwalnianych garaży


1. Rozliczenia finansowe między użytkownikiem zwalnającym garaż a Spółdzielnią następuje w okresie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu i dokonania wpłaty przez nabywcę garażu.
2. Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład garażowy na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Na garaże zwolnione przekazane do dyspozycji Spółdzielni - Spółdzielnia organizuje przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy na ustanowienie spółdzielczego prawa do garażu.
4. Po bezskutecznym postępowaniu przetargowym na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy na ustanowienie spółdzielczego prawa do garażu Spółdzielnia ogłasza przetarg na najem garażu.


## § 11

Spółdzielnia może potrącić z wkładu swoje należności przypadające od użytkownika. Kolejny użytkownik wpłaca wkład w wysokości podlegającej zwrotowi na rzecz poprzedniego użytkownika.

## § 12

1. Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Nr 1/R/2022 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 27.01.2022r i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu uchwalony w dniu 14.04.2011r Uchwałą Nr 34/R/2011 Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady  
  
Bogumiła Kolago

Przewodnicząca Rady  
  
Małgorzata Jonkisz