Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 21/2026
z dnia 26.10.2026 r.

S.M. KOZIEGŁOWY

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA GARAŻY
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego
w Koziegłowach

2026 r.

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

a) ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2026.521 t.j.)
b) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2026.889 t.j.)
c) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.)
d) ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U.2026.1243 t.j.)
e) Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 29 czerwca 1995 r. i wpisany do rejestru Spółdzielni RSA 795 postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 września 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami,
f) „Opinia techniczna dotycząca parkowania pojazdów elektrycznych w garażach zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych" – VII.2026 r.
g) przepisy bhp i p.poż.

§ 1

1. Powyższy regulamin określa podstawowe zasady użytkowania garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych (zwanych dalej *halami garażowymi*) zlokalizowanych w przyziemiu budynków spółdzielczych.
2. Przez „Użytkownika" rozumie się:
   a) właściciela garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej,
   b) osobę, której właściciel, o którym mowa pod lit. a) zezwolił na używanie garażu lub hali garażowej, w zakresie w jakim przysługuje ono właścicielowi.
3. Przez „pilot" rozumie się urządzenie aktywujące otwierające szlaban lub bramę garażową do hali garażowej.
4. Uprawnionymi do korzystania z garażu lub hali garażowej (miejsc postojowych) są wyłącznie Użytkownicy.
5. Jeżeli z garażu lub/i hali garażowej korzysta Użytkownik niebędący jednocześnie właścicielem, o którym mowa powyżej w ust. 2 lit. a,) właściciel zobowiązany jest do zapoznania takiego Użytkownika z treścią niniejszego Regulaminu oraz odpowiada za jego działania czy zaniechania, jak za swoje własne.

§ 2

1. W garażu lub hali garażowej można parkować samochody sprawne technicznie, tj. samochody spalinowe (wyjąwszy samochody z instalacją LPG), w tym pojazdy elektryczne oraz hybrydowe.
2. Dopuszcza się parkowanie pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych wyłącznie pod warunkiem, że pojazd:

   1) jest sprawny technicznie i dopuszczony do ruchu w szczególności, których stan techniczny nie stwarza zagrożenia m.in.: pożarowego, wybuchowego, lub elektrycznego,

2) nie wykazuje objawów uszkodzenia akumulatora trakcyjnego, instalacji lub układu wysokiego napięcia;

3) nie uczestniczył w zdarzeniu, które mogło spowodować uszkodzenie akumulatora trakcyjnego lub układu wysokiego napięcia, chyba że po zdarzeniu został sprawdzony i dopuszczony do użytkowania przez uprawniony serwis;

4) nie posiada nieautoryzowanych modyfikacji akumulatora trakcyjnego, układu wysokiego napięcia lub instalacji ładowania.

3. Zabrania się wjazdu i parkowania pojazdów:
   1) bez ważnego badania technicznego dopuszczającego pojazd do ruchu,
   2) uszkodzonych w stopniu mogącym powodować zagrożenie pożarowe wybuchowe lub elektryczne;
   3) po pożarze lub zalaniu, do czasu potwierdzenia ich sprawności przez uprawniony serwis;
   4) z widocznymi objawami awarii akumulatora trakcyjnego, w szczególności z wyciekiem, odkształceniem, nadmiernym nagrzewaniem, nietypowym zapachem, dymieniem lub komunikatem o poważnej awarii układu wysokonapięciowego;
   5) powypadkowych, jeżeli zdarzenie mogło mieć wpływ na stan akumulatora trakcyjnego lub instalacji wysokiego napięcia;
   6) z instalacją LPG (instalacja gazowa).
4. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wprowadzenie lub pozostawienie w garażu pojazdu niespełniającego wymagań określonych w niniejszym paragrafie oraz jest zobowiązany do jego niezwłocznego usunięcia na żądanie Spółdzielni lub służb ratowniczych.

§ 3

1. Rozruchu pojazdu można dokonywać wyłącznie przed wyjazdem z garażu, zawsze przy otwartych drzwiach garażu.
2. Garażowanie pojazdów winno odbywać się tak, aby końcowa część układu wydechowego znajdowała się od strony bram garaży lub od strony drogi wyjazdowej (ewakuacyjnej) z hali garażowej.
3. Garażowanie pojazdów winno odbywać się w sposób umożliwiający łatwą ich ewakuację (brak blokad).
4. Użytkownicy garaży winni przestrzegać, by wentylacja była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem. Wszelkie awarie lub niesprawności wentylacji należy zgłaszać do Działu Eksploatacji.
5. Każdy użytkownik winien wyposażyć swój garaż w gaśnice o masie minimum 2 kg środka gaśniczego (np. GAP - 2X). Natomiast każdy pojazd samochodowy musi posiadać na swoim wyposażeniu sprawną gaśnice z ważną legalizacją.
6. Każdy użytkownik garażu lub miejsca postojowego zobowiązany jest znać telefon alarmowy STRAŻY POŻARNEJ – 998 lub 112 oraz obsługę podręcznego sprzętu gaśniczego.
7. W przypadku zapalenia się znajdującej się na ścianie hali lampy alarmowej „AWARIA WENTYLATORÓW" należy niezwłocznie opuścić halę garażową.

§ 4

1. Na terenie garaży i hal garażowych zabrania się ładowania pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Zakaz obejmuje w szczególności:
   1) ładowanie z gniazd ogólnego przeznaczenia;
   2) ładowanie z wykorzystaniem przedłużaczy, rozgałęźników lub adapterów;
   3) ładowanie z wykorzystaniem prowizorycznych albo uszkodzonych instalacji elektrycznych;
   4) ładowanie z instalacji lub obwodów nieprzeznaczonych do zasilania punktów ładowania;
   5) stosowanie przenośnych urządzeń ładujących podłączonych do istniejących gniazd, jeżeli urządzenie i obwód nie zostały uprzednio dopuszczone do tego celu w pisemnej zgodzie Spółdzielni.
3. Zabrania się samowolnego wykonywania przeróbek instalacji elektrycznej garażu lub budynku, montowania punktów ładowania oraz podłączania urządzeń służących do ładowania pojazdów bez zakończenia wymaganej procedury i uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Ładowanie pojazdu jest dopuszczalne wyłącznie z punktu ładowania wykonanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszego Regulaminu, wymaganą dokumentacją techniczną oraz warunkami pisemnej zgody Spółdzielni.
5. W przypadku stwierdzenia ładowania niezgodnego z niniejszym Regulaminem Spółdzielnia może żądać natychmiastowego przerwania ładowania i odłączenia urządzenia, a w razie bezpośredniego zagrożenia – podjąć działania niezbędne do usunięcia zagrożenia. W takim przypadku Użytkownik jest odpowiedzialny za powstałą szkodę.

§ 5

1. Instalacja punktu ładowania pojazdu elektrycznego lub hybrydowego może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie o elektromobilności i paliwach alternatywnych, oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Osoba zamierzająca zainstalować punkt ładowania składa do Spółdzielni pisemny wniosek wraz z dokumentami wymaganymi przepisami prawa oraz przez Spółdzielnię, w zakresie niezbędnym do oceny bezpieczeństwa i możliwości technicznych wykonania instalacji.
3. Jeżeli wymagane jest sporządzenie ekspertyzy, opinii lub dokumentacji technicznej, Spółdzielnia może zlecić ich wykonanie w ramach prowadzonego postępowania.
4. Koszty ekspertyz, opinii, dokumentacji, wykonania, uruchomienia, opomiarowania, eksploatacji, konserwacji, naprawy, przebudowy i likwidacji punktu ładowania ponosi wnioskodawca, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.
5. Spółdzielnia może określić warunki techniczne, organizacyjne i rozliczeniowe korzystania z punktu ładowania, w szczególności sposób zasilania, zabezpieczenia, pomiaru zużycia energii, okresowych przeglądów, odpowiedzialności za urządzenie oraz udostępniania dokumentacji.

6. Do czasu zakończenia procedury oraz uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni zabrania się wykonywania prac związanych z budową punktu ładowania, dokonywania zmian w instalacji elektrycznej budynku i podłączania urządzeń służących do ładowania pojazdów.

§ 6

1. Z uwagi na właściwości akumulatorów trakcyjnych stosowanych w pojazdach elektrycznych i hybrydowych oraz związane z ich eksploatacją zagrożenia pożarowe, Użytkownik zobowiązany jest do zachowania szczególnej ostrożności podczas użytkowania i parkowania tych pojazdów w garażach i halach garażowych.
2. Aktualny stan wiedzy technicznej wskazuje, że w przypadku pożaru akumulatora trakcyjnego, w szczególności w następstwie zjawiska tzw. ucieczki termicznej, może wystąpić:
   1) możliwość kontynuowania procesu spalania pomimo ograniczonego dostępu tlenu atmosferycznego;
   2) szybkie rozprzestrzenianie się pożaru na sąsiednie pojazdy;
   3) utrudniony dostęp środków gaśniczych do źródła pożaru;
   4) możliwość ponownego wystąpienia procesu spalania, również po upływie wielu godzin;
   5) wydzielanie toksycznych produktów spalania i innych niebezpiecznych substancji;
   6) powstanie palnych gazów mogących tworzyć mieszaniny wybuchowe;
   7) wystąpienie zagrożenia porażeniem prądem stałym podczas prowadzenia działań ratowniczych.
3. Proces ładowania akumulatora trakcyjnego wiąże się z wielogodzinnym poborem energii elektrycznej, często przy znacznym obciążeniu instalacji elektrycznej. Stanowi to dodatkowy czynnik ryzyka w stosunku do samego parkowania pojazdu, w szczególności w przypadku istniejących instalacji elektrycznych, które nie były projektowane z uwzględnieniem obciążeń wynikających z ładowania pojazdów elektrycznych.
4. Za szczególnie istotne czynniki ryzyka związane z pożarem pojazdu elektrycznego lub hybrydowego uznaje się:
   a) możliwość niekontrolowanego rozwoju pożaru przez dłuższy czas, w szczególności w przypadku niewykrycia pożaru w jego początkowej fazie;
   b) możliwość rozprzestrzenienia się pożaru na kolejne pojazdy, co może prowadzić do powstania znacznych szkód, w tym uszkodzenia elementów konstrukcyjnych budynku.
5. Mając na uwadze charakterystykę zagrożeń związanych z pożarem akumulatorów trakcyjnych, instalowanie i użytkowanie punktów ładowania pojazdów elektrycznych lub hybrydowych w garażach i halach garażowych powinno być poprzedzone oceną, czy w obiekcie zapewniono rozwiązania umożliwiające szybką detekcję pożaru oraz przekazanie informacji o zagrożeniu osobom uprawnionym do niezwłocznego powiadomienia właściwych służb ratowniczych, w szczególności Państwowej Straży Pożarnej.
6. W przypadku braku rozwiązań zapewniających skuteczne wykrycie pożaru i przekazanie informacji o zagrożeniu, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia może odmówić wyrażenia zgody na instalację punktu ładowania, jeżeli z przeprowadzonej oceny technicznej lub

pożarowej wynika, że jego wykonanie lub użytkowanie może powodować niedopuszczalne zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, mienia lub konstrukcji budynku.

§ 7

W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwości lub szkodliwych dla mieszkańców, w garażach (w hali garażowej) bezwzględnie zabrania się:

1) palenia tytoniu lub używania ognia otwartego,
2) napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym,
3) pozostawiania pojazdu samochodowego z uszkodzonym zbiornikiem paliwowym,
4) przechowywania:
   a) zapasu paliwa,
   b) pustych kanistrów, baniek lub beczek,
   c) zużytego ogumienia,
   d) zaoliwionych ubrań lub czyściwa,
   e) płynów łatwopalnych w otwartych lub łatwo tłukących się naczyniach.
5) garażowania pojazdów samochodowych posiadających dodatkową instalację zasilaną ciekłym gazem,
6) mycia pojazdów oraz czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą (dotyczy również bezpośredniej okolicy garażu - w tym placu manewrowego),
7) samowolnego montażu dodatkowych instalacji i urządzeń elektrycznych lub ogrzewczych, eksploatacji tych urządzeń w sposób niezgodny z instrukcjami bezpieczeństwa, pozostawiania tych urządzeń pod napięciem, zdejmowania kloszy ochronnych z lamp, osłaniania żarówek materiałami palnymi,
8) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów palnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia mieszkańców oraz wylewania ich do kanału ściekowo - odwadniającego,
9) wykonywania napraw wymagających uruchamiania silnika (dotyczy również bezpośredniej okolicy garażu - w tym placu manewrowego),
10) w hali garażowej – zastawiania drogi wjazdowej (ewakuacyjnej) lub parkowania na ciągach komunikacyjnych.

§ 8

Do obowiązków użytkowników hali garażowej należy:

a) garażowanie pojazdu mechanicznego wyłącznie na przydzielonym miejscu,
b) przestrzeganie wyznaczonego kierunku jazdy oraz obowiązującej prędkości wewnątrz garażu/hali garażowej,
c) ograniczenie do minimum pracy silników,
d) niezastawianie sprzętu p.pożarowego, tablic informacyjnych, itp.,
e) utrzymywanie czystości na wyznaczonym stanowisku,
f) udostępnić stanowisko celem dokonania niezbędnych napraw.

§ 9

1. Ze względu na ograniczoną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych przy poniżej wskazanych nieruchomościach oraz ze względu na organizację ruchu, wprowadza się limity (ograniczenie) liczby pilotów wydawanych do szlabanów na nieruchomościach:
   1) dla nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 27A i 27B limit pilotów wynosi:
      a) w przypadku posiadania wyłącznie prawa do lokalu mieszkalnego – przysługują dwa piloty do szlabanu/na lokal;
      b) w przypadku posiadania wyłącznie prawa do garażu – przysługuje jeden pilot do szlabanu;
      c) w przypadku posiadania zarówno prawa do garażu i do lokalu mieszkalnego – przysługują dwa piloty do szlabanu.
   2) dla nieruchomości przy ul. Topolowej 27A, 27B i 27C limit pilotów wynosi:
      a) w przypadku posiadania wyłącznie prawa do lokalu mieszkalnego – przysługują dwa piloty do szlabanu/na lokal;
      b) w przypadku posiadania wyłącznie prawa do miejsca postojowego w hali garażowej – przysługuje jeden pilot do szlabanu oraz do hali garażowej;
      c) w przypadku posiadania zarówno miejsca postojowego w hali garażowej i do lokalu mieszkalnego – przysługują dwa piloty do szlabanu oraz do hali garażowej,
      d) w przypadku posiadania wyłącznie prawa do komórki lokatorskiej – przysługuje jeden pilot do szlabanu oraz hali garażowej.
2. Szlabany funkcjonujące na nieruchomościach wskazanych w ust. 1 mają jedynie zabezpieczyć teren przed osobami z zewnątrz, tj. służą one eliminacji pojazdów osób trzecich, co realnie zwiększa szanse mieszkańców na znalezienie wolnego miejsca parkingowego. Funkcjonowanie szlabanu nie gwarantuje wolnego stanowiska parkingowego każdemu mieszkańcowi.

§ 10

1. Ze względów bezpieczeństwa oraz w celu ochrony wspólnego mienia nie przewiduje się wydawania większej liczby pilotów niż wskazana w § 9.
2. W przypadku zagubienia pilota albo jego zniszczenia czy uszkodzenia fakt ten należy zgłosić do Spółdzielni. Zgłoszenia należy dokonać w formie pisemnej lub e-mailowej z jednoczesnym wnioskiem o wydanie nowego pilota.
3. Wniosek o wydanie nowego pilota, o którym mowa w ust. 2, może złożyć jedynie osoba posiadająca prawo własności /współwłasności lokalu w danej nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie właściciela/właścicieli określające liczbę pilotów będących już w jego/ich posiadaniu.
4. Złożony wniosek podlega weryfikacji przez Spółdzielnię pod względem postanowień niniejszego regulaminu oraz dokumentacji lokalowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
5. Wydanie nowego pilota jest odpłatne, a wysokość opłaty wynosi:
   1) w przypadku zgłoszonego zagubienia - opłata wynosi 500 zł,
   2) w przypadku zgłoszonego zniszczenia/uszkodzenia - wysokość opłaty określa Spółdzielnia na podstawie rzeczywistego (aktualnego) kosztu zakupu nowego pilota oraz kosztu jego zaprogramowania wykonanego przez firmę serwisującą szlaban.

6. Warunkiem wydania nowego pilota jest zaksięgowanie opłaty, o której mowa w ust. 5 na rachunku bankowym Spółdzielni.
7. Teren parkingu naziemnego stanowi nieruchomość wspólną wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości, o których mowa w § 9. Parking ogólnodostępny działa na zasadzie rotacyjnej. Prawo do parkowania na terenie parkingu mają wyłącznie właściciele lokali (i ich najemcy) wg zasady „kto pierwszy, ten lepszy". Ogólnodostępny charakter parkingu nie zapewnia z przyczyn oczywistych stałej dostępności konkretnego wybranego miejsca postojowego. W przypadku posiadania przez właścicieli lokali mieszkalnych większej liczby samochodów niż 2, pozostałe pojazdy muszą być parkowane poza terenem nieruchomości wspólnej. Goście odwiedzający mieszkańców parkują poza terenem nieruchomości.

§ 11

Dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników oraz w celu właściwego zabezpieczenia mienia znajdującego się w hali garażowej należy bezwzględnie dbać o:

a) zamykanie bramy wjazdowej i wszelkich drzwi wejściowych z korytarza piwnicznego w budynku, po wjechaniu lub wyjechaniu z hali,
b) niewpuszczanie do hali osób postronnych.

§ 12

1. W przypadku konieczności napełnienia zbiorników benzyną lub olejem napędowym, czynność ta może być wykonywana w odległości co najmniej 30 m od budynku.
2. Rozlaną benzynę, oleje lub inne materiały płynne (w garażu, w hali garażowej lub w ich otoczeniu) należy natychmiast usunąć przy pomocy suchego piasku lub innych środków.
3. W godzinach od 8^{00} do 20^{00} dopuszcza się wykonywanie w garażu (hali garażowej) drobnych napraw niepowodujących hałasu, drgań czy innych uciążliwych zjawisk.

§ 13

1. Utrzymanie porządku wewnątrz i w bezpośrednim otoczeniu garażu należy do obowiązków użytkowników garaży.
2. Użytkowników obciążają koszty napraw bram garażowych oraz wszelkie koszty usuwania uszkodzeń powstałych z ich winy w częściach wspólnych nieruchomości lub w innych lokalach czy nieruchomościach.

§ 14

Niniejszy Regulaminu uchwalony został na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 21/2026 z dnia 26.10.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Dawid Olejniczak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Karolina Chwiałkowska

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A