

REGULAMIN
użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

§ 1. PODSTAWY PRAWNE

Podstawy prawne Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1285, z 2019r. poz. 730 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 845, 1230 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 737 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 2. PODSTAWOWE POJĘCIA

1. Garażem, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest budynek lub pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich) i faktycznie wykorzystywane na ten cel. Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.
2. Podział garaży w Spółdzielni z uwagi na umiejscowienie:
 - a) garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych,
 - b) garaże wolnostojące znajdujące się na terenie nieruchomości mieszkaniowej,
 - c) garaże wolnostojące znajdujące się na terenie nieruchomości niezabudowanej budynkami mieszkalnymi.
3. Podział garaży w Spółdzielni z uwagi na tytuł prawny:
 - a) garaże własnościowe lub posiadające status własności wyodrębnionej,
 - b) garaże wynajmowane od Spółdzielni,
 - c) garaże własne osób dzierżawiących od Spółdzielni teren pod garażem.
4. Użytkownikiem garażu, w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest:
 - a) osoba posiadająca własnościowe spółdzielcze prawo do garażu lub prawo odrębnej własności,
 - b) najemca garażu wynajmowanego od Spółdzielni,
 - c) dzierżawca terenu, na którym znajduje się garaż będący własnością dzierżawcy.

§ 3. ZASADY OGÓLNE UŻYTKOWANIA GARAŻY

1. Pomieszczenia garażowe mogą być używane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem - § 2. pkt 1.
2. Zabronione jest prowadzenie w pomieszczeniach garażowych działalności gospodarczej.
3. W pomieszczeniach garażowych nie wolno:
 - a) przetrzymywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, butli z gazem, itp. oraz innych materiałów szkodliwych i niebezpiecznych dla życia lub zdrowia,
 - b) używać otwartego ognia,
 - c) myć pojazdów.
4. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i P. POŻ, ochrony środowiska, w tym do niedopuszczenia do wycieku olejów, paliw i innych substancji szkodliwych.
5. Dopuszcza się wykonywanie w garażu czynności nie powodujących nadmiernego hałasu, drgań czy innych uciążliwych zjawisk.
6. W godzinach od 22:00 do 6:00 należy unikać głośnej pracy pojazdu. Użytkownika garażu obowiązują zasady zachowania norm wynikających z zamieszkiwania w zbiorowości spółdzielczej.
7. Ustępy 5 i 6 niniejszego paragrafu nie dotyczą użytkowników garaży w wolnostojących zespołach garażowych znajdujących się na nieruchomościach niezabudowanych budynkami mieszkalnymi.

§ 4. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) dokonywanie przeglądów budowlanych garaży, zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego,
 - b) wydawanie zaleceń pokontrolnych z określeniem terminu wykonania remontów,
 - c) nadzór nad prowadzonymi pracami remontowymi, wykonywanymi przez Spółdzielnię,
 - d) ubezpieczenie garaży,
 - e) naprawa nawierzchni i odwodnienia liniowego dróg dojazdowych do garaży znajdujących się w danej nieruchomości, jeżeli użytkownik garażu wnosi opłaty na fundusz remontowy,
 - f) naprawa elewacji, dachu, obróbek blacharskich, wentylacji, jeżeli użytkownik garażu wnosi opłaty na fundusz remontowy.
2. Powyższy zapis pkt. 1. nie dotyczy garaży, własnych dzierżawców, posadowionych na terenie dzierżawionym od Spółdzielni.

§ 5. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY

1. Do obowiązków użytkowników garaży należy:
 - a) użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) stosowanie się do przepisów i regulaminu porządkowego obowiązującego w Spółdzielni oraz dbania o estetyczny wygląd garażu i czystość przyległego terenu,
 - c) utrzymanie wnętrza garażu w należyłym stanie technicznym,
 - d) remont i kserwacja wnętrza garażu, tj. ścian, sufitów i posadzek,
 - e) przeprowadzanie na własny koszt napraw związanych z utrzymaniem stanu technicznego garażu, podjazdu do garażu oraz bieżących konserwacji w przypadku, gdy użytkownik garażu nie wnosi opłaty na fundusz remontowy,
 - f) wykonywanie napraw, bądź wymiany zewnętrznych drzwi garażowych,
 - g) naprawianie szkód powstałych z jego winy,
 - h) utrzymanie instalacji elektrycznej w garażu w należyłym stanie technicznym oraz jej naprawa, włącznie z wykonaniem przeglądów instalacji wymaganych odrębnymi przepisami Prawa Budowlanego.
2. Do obowiązków użytkowników garaży należy również sprzątanie i odśnieżanie zjazdu (wjazdu) do garażu od chodnika bądź drogi głównej – do bramy wjazdowej garażu.
3. Na żądanie Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany udostępnić garaż dla przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu garażu oraz przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezbędnych napraw.
4. Użytkownik garażu zobowiązany jest udostępnić go służbom remontowym Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu, konserwacji lub usunięcia awarii.
5. W razie uchybienia przez użytkownika garażu obowiązkowi, o których mowa w § 5., Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia uchybień, wyznaczając użytkownikowi w tym celu stosowny termin. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Spółdzielnia może usunąć stwierdzone uchybienia we własnym zakresie lub z wykorzystaniem osób trzecich na koszt użytkownika garażu.

§ 6. OPŁATY

1. Użytkownik garażu, o którym mowa w § 2. ust. 4. pkt a, jest zobowiązany do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania garażu w nieruchomości, w której znajdują się garaże.
Koszty eksploatacji w tym przypadku stanowią:
 - a) koszty ogólnego zarządzania,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty oświetlenia ulicznego,
 - d) podatki i opłaty majątku wspólnego,
 - e) ubezpieczenie.

Pozostałe koszty utrzymania garaży mogą stanowić:

- a) koszty energii elektrycznej, jeżeli brak jest licznika energii elektrycznej i nie została zawarta odrębna umowa z dostawcą energii,
 - b) koszty wywozu nieczystości, zgodnie z obowiązującym systemem odbierania odpadów dla Gminy Miejskiej Tczew,
 - c) fundusz remontowy, w przypadku garaży znajdujących się w nieruchomości mieszkaniowej. Wysokość opłat na dany rok uchwalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Użytkownik garażu, o którym mowa w § 2. ust. 4. pkt. b, c jest zobowiązany do uiszczania opłat w wysokości wynikającej z umowy najmu garażu bądź dzierżawy terenu. Czynsz z tytułu najmu lub dzierżawy winien być ustalony w drodze postępowania przetargowego bądź w drodze negocjacji.
3. Opłaty za wynajem garażu, oprócz czynszu, dla użytkowników garaży o których mowa w § 2. ust. 4. pkt. b, będą obejmować m.in.:
- a) koszty wieczystego użytkowania oraz podatku od gruntu wynajmowanej powierzchni,
 - b) koszty podatku od nieruchomości,
 - c) koszty wywozu nieczystości, zgodnie z obowiązującym systemem odbierania odpadów dla Gminy Miejskiej Tczew.
 - d) koszty energii elektrycznej, jeżeli brak jest licznika energii elektrycznej i nie została zawarta odrębna umowa z dostawcą energii,
 - e) fundusz remontowy, w przypadku garaży znajdujących się w nieruchomości mieszkaniowej.
4. Opłaty za dzierżawę terenu pod garaż, oprócz czynszu, dla użytkowników garaży o których mowa w § 2. ust. 4. pkt. c, będą obejmować m.in.:
- a) koszty wieczystego użytkowania oraz podatku od gruntu dzierżawionej powierzchni, obejmującej teren pod garażem i w zależności od usytuowania garażu również teren przed garażem,
 - b) koszty wywozu nieczystości, zgodnie z obowiązującym systemem odbierania odpadów dla Gminy Miejskiej Tczew.
 - c) koszty energii elektrycznej, jeżeli brak jest licznika energii elektrycznej i nie została zawarta odrębna umowa z dostawcą energii.
5. Wysokość opłat ustalana i zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni i winna być określona w stosownej umowie. Opłata czynszowa będzie podlegała waloryzacji.
6. Opłata czynszowa za najem 1m² powierzchni garażu, bądź dzierżawy 1m² powierzchni terenu nie może być mniejsza niż koszty eksploatacji dla 1m² powierzchni lokali mieszkalnych w Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą na dany rok.
7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą przekazania użytkownikowi do dyspozycji garażu, z chwilą nabycia prawa odrębnej własności, bądź z dniem podpisania umowy najmu bądź dzierżawy, o ile zapisy umowy nie wskazują innego terminu.

8. Opłaty, o których mowa w § 6. powinny być uiszczane do dnia 15 każdego miesiąca.
9. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobierze odsetki ustawowe.

§ 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych lub w ich obrębie oraz na wydzielonych miejscach postojowych przez użytkowników garaży lub miejsc postojowych.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach lub na wydzielonych miejscach postojowych.
3. Bez zgody Spółdzielni nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w garażu naruszających jego konstrukcję.
4. Wszelkie zmiany i naprawy garażu mogą być dokonane przez użytkownika po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
5. W pomieszczeniach garażowych zabronione jest dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonywanych zmian.

§ 8.

1. Regulamin niniejszy został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2019 z dnia 18.06.2019r.
2. Traci moc „Regulamin użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 33/2013 z dnia 25.11.2013r.