

REGULAMIN

użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Podstawą prawną Regulaminu są:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 17 października 2013 r. poz. 1222).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z póź. zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 2.

1. Garażem, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest 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. Garaże w Spółdzielni dzieli się na:
 - a) garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych,
 - b) garaże wolnostojące znajdujące się na terenie nieruchomości mieszkaniowej,
 - c) garaże wolnostojące w zespole garażowym.

§ 3.

1. Użytkownikiem garażu jest:
 - a) członek Spółdzielni posiadający własnościowe spółdzielcze prawo do garażu lub prawo odrębnej własności,
 - b) osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, która posiada własnościowe prawo lub odrębne prawo do garażu,
 - c) najemca garażu,
 - d) dzierżawca terenu, na którym znajdują się garaże blaszane.

II. Użytkowanie garaży

§ 4.

1. Pomieszczenia garażowe mogą być używane wyłącznie do przechowywania pojazdów (samochodów, motocykli, motorowerów, itp.).

2. Zabronione jest prowadzenie w pomieszczeniach garażowych działalności gospodarczej.

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) dokonywanie rocznych przeglądów garaży, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego,
- b) wydawanie zaleceń pokontrolnych z określeniem terminu wykonania remontów,
- c) w przypadku wykonania remontów przez Spółdzielnię, rozliczenie kosztów remontu proporcjonalnie do udziału w nieruchomości,
- d) nadzór nad prowadzonymi pracami remontowymi,
- e) ubezpieczenie garaży od ognia,
- f) naprawa nawierzchni i odwodnienia liniowego dróg dojazdowych do garaży (zjazdów i podjazdów), jeżeli użytkownik garażu wnosi opłaty na fundusz remontowy,
- g) naprawa elewacji,
- h) konserwacja i naprawa obróbek blacharskich, wentylacji, itp.

§ 6.

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu lub miejsca postojowego.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach lub miejscach postojowych.

§ 7.

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:

- a) użytkowania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) stosowania się do przepisów i regulaminu porządkowego oraz dbania o estetyczny wygląd garażu i przyległego terenu,
- c) przeprowadzania na własny koszt napraw związanych z utrzymaniem stanu technicznego garażu oraz bieżących konserwacji,
- d) naprawianie szkód powstałych z jego winy.

2. Bez zgody Spółdzielni nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w garażu naruszających jego substancję.

3. Wszelkie zmiany i przeróbki garażu mogą być dokonane przez użytkownika po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 8.

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i p. poż i ochrony środowiska.

2. W pomieszczeniach garażowych nie wolno:
 - a) przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem, itp. oraz innych materiałów nie związanych z przedmiotem najmu.
 - b) palić wyrobów tytoniowych oraz używać otwartego ognia,
 - c) myć pojazdów.
3. Użytkownicy zobowiązani są do niezanieczyszczania środowiska, niedopuszczania do wycieków oleju, paliw, kwasów, itp.
4. W pomieszczeniach garażowych zabronione jest dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonywanych zmian.
5. Właściciel garażu zobowiązany jest do naprawy zewnętrznych drzwi garażowych w razie ich uszkodzenia przez najemcę lub osoby trzecie.
6. W godzinach od 6:00 do 22:00 dopuszcza się wykonywanie w garażu (hali garażowej) drobnych napraw nie powodujących nadmiernego hałasu, drgań czy innych uciążliwych zjawisk.
7. 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.
8. Ustępy 6 i 7 niniejszego paragrafu nie dotyczą użytkowników garaży w wolno stojących zespołach garażowych.
9. Do obowiązków użytkowników garaży należy również sprzątanie i odśnieżanie zjazdu (wjazdu) do garaży od chodnika - drogi głównej – do bramy wjazdowej garażu.

§ 9.

1. Na żądanie Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany udostępnić garaż lub miejsce postojowe dla przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu garażu oraz przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezbędnych napraw.
2. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego zobowiązany jest udostępnić go służbom remontowym Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu, konserwacji lub usunięcia awarii.

III. Opłaty za użytkowanie garaży

§ 10.

1. Użytkownik garażu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. a i b, jest zobowiązany do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania garaży w nieruchomości, w której znajdują się garaże, w pełnej wysokości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty energii elektrycznej, jeżeli brak jest licznika energii elektrycznej i nie została zawarta odrębna umowa z dostawcą energii,
 - b) koszty wywozu nieczystości,
 - c) podatek od nieruchomości od lokali i od gruntu oraz wieczyste użytkowanie,
 - d) koszty ubezpieczenia,
 - e) koszty zarządzania nieruchomością wspólną, w tym:
 - 1) utrzymania zieleni majątku wspólnego,
 - 2) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie majątku wspólnego,
 - 3) oświetlenie ulic majątku wspólnego,
 - 4) koszty ogólne zarządu,
 - f) fundusz remontowy w wysokości ustalonej dla danej nieruchomości.
3. Właściciele garaży wolnostojących w zespołach garażowych ponoszą koszty:
- a) podatku od nieruchomości oraz gruntu,
 - b) zarządu ogólnego,
 - c) ubezpieczenia garaży.
4. Wysokość kosztów na dany rok uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.

§ 11.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia członkowi garażu do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie garażu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik opróżnił garaż, lub z datą zawarcia aktu notarialnego.
2. Opłaty, o których mowa w § 10 powinny być uiszczane do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobierze odsetki ustawowe.
4. Użytkownik garażu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie garażu.

IV. Postanowienia końcowe

§ 12.

1. Regulamin niniejszy został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr z dnia 25.11.2013 r.
2. Traci moc „Regulamin budowy, finansowania i używania garaży oraz lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 39/96 z dn. 21.10.1996 r. (z późn. zmianami)