

**REGULAMIN
KORZYSTANIA Z GARAŻU
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Podstawa prawna regulaminu:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jed. Dz.U. Nr 188 poz.1848 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 119 nr 1116 z póź. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie.

§ 2.

Regulamin określa zasady administrowania oraz korzystania z garażu przez użytkowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie.

§ 3.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- I. **spółdzielni** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Wolicka” w Warszawie;
- II. **garażu** - rozumie się przez to miejsce postojowe (boksy) w wielostanowiskowym garażu przeznaczonym do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli itp.) i faktycznie wykorzystywanym na ten cel;
- III. **użytkownik garażu** - rozumie się przez to członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członka spółdzielni będącego właścicielem garażu, osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciela garażu nie będącego członkiem spółdzielni;
- IV. **statucie** – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie;

§ 4.

1. Spółdzielnia oddaje garaż do używania na zasadzie:
 - spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
 - odrębnej własności garażu
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
3. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO GARAŻU I PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU.

§ 5.

1. Osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności garażu w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, wzajemnej zamiany lub kupna, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności garażu zawierana jest w formie aktu notarialnego.
3. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.
4. Oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, całego lub części garażu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z garażu lub przeznaczenia garażu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat z tytułu eksploatacji garażu na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, w sprawie korzystania z garażu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW GARAŻU.

§ 6.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji garażu należy:

1. zabezpieczenie pojemników do składowania odpadów komunalnych i zapewnienie terminowego ich opróżniania,
2. przeprowadzanie konserwacji i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych, tj. instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego w obrębie garażu, kanalizacji deszczowej wraz ze studniami i studzienkami w drodze wewnętrznej,
3. dokonywanie remontów nawierzchni oraz kompleksowe sprzątanie po okresie zimowym
4. odśnieżanie nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garażu,
5. remont i naprawa pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi (w tym rynien i rur spustowych),
6. wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p.poż., jego konserwacja oraz stosowanie się do ogólnych warunków p.poż.,
7. remont i naprawa elewacji garażu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
8. dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego.

2. Do obowiązków użytkowników garażu w zakresie eksploatacji garażu należy:

1. utrzymywanie wnętrza garażu w należytych stanie technicznym,

2. konserwacja, naprawy oraz wymiana bram garażowych, z uwzględnieniem zaakceptowanej przez Spółdzielnię dotychczasowej ich kolorystyki i sposobu wykonania, jako elementu elewacji boksu,
 3. utrzymanie instalacji elektrycznej w pełnej sprawności technicznej,
 4. usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garażu wynikłych z winy użytkownika,
 5. utrzymanie czystości w obrębie garażu,
 6. uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zamian i przeróbek w konstrukcji lub instalacjach znajdujących się w garażu,
 7. terminowe uiszczanie opłat z tytułu eksploatacji garażu,
 8. używanie garażu wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych.
3. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, o których mowa w ust. 2, w szczególności w zakresie naprawy elewacji garażu, Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia uchybień stwierdzonych komisyjnie, wyznaczając użytkownikowi w tym celu stosowny termin. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Spółdzielnia może usunąć stwierdzone uchybienia w zakresie własnym lub z wykorzystaniem osób trzecich na koszt i ryzyko użytkownika garażu. Koszty usunięcia uchybień użytkownik garażu jest obowiązany zwrócić Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
4. Koszt naprawy części wspólnych garażu zostanie ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej boksu.

§ 7.

1. Celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla życia lub zdrowia ludzkiego, użytkownikom garażu zabrania się:
1. palenia tytoniu i używania otwartego ognia w garażu i boksach,
 2. przechowywania paliwa, cieczy łatwopalnych butli z gazami palnymi utleniającymi, zużytego ogumienia,
 3. napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym,
 4. mycia pojazdów oraz czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą,
 5. gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego jak i wylewania ich do instalacji deszczowych,
 6. stosowania urządzeń grzewczych,
 7. prowadzenia prac pożarowo niebezpiecznych (używanie otwartego ognia, cięcia z wytwarzaniem iskier mechanicznych) bez zgody Spółdzielni.
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.

IV. OPŁATY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI GARAŻU.

§ 8.

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek spółdzielni będący właścicielem garażu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu nie będący członkiem spółdzielni jest obowiązany do uiszczania opłat z tytułu eksploatacji garażu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca

2. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o jakich mowa w ust.1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek spółdzielni będący właścicielem garażu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu nie będący członkiem spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Opłaty z tytułu eksploatacji garażu przez jego użytkowników są przeznaczone przez Spółdzielnię na wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem.

V. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO GARAŻU.

§ 9.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową garażu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, nie może być niższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej garaż w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Do przetargu, o jakim mowa w ust.1, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu zawarte w § 62
3. Z wartości rynkowej garażu potrąca się kwoty, o których mowa w art. 17¹⁴ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej garażu, z uwzględnieniem zasad wskazanych w niniejszym paragrafie, jest opróżnienie garażu i przekazanie kluczy od garażu do Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzsółdzielczych obowiązujących członków Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą *Rady Nadzorczej NR 201/2013*
z dnia 22.01.2013r.

Uzgodniono pod względem treści p.poz
SPECJALISTA
d/s p.poz

mgr inż. Mieczysław Klimczak

Uzgodniono pod względem formy

Główny Specjalista ds. BHP

mgr Jarosław Chmielewski
Certyfikowany przez CIOP-PIB Ekspert ds.BHP

UCHWAŁA nr 201/2013
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA”
z dnia 22 stycznia 2013

W sprawie przyjęcia „REGULAMINU KORZYSTANIA Z GARAŻU w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie” – z dnia 17.01.2012

Rada Nadzorcza działając na podstawie Statutu SM „Wolicka” , w oparciu o § 38, ust. 1, pkt. 15, 16 80
podjęła w głosowaniu jawnym, stosunkiem głosów :

- za głosowały 3 osoby,
- nikt nie głosował przeciw,
- 1 osoba wstrzymała się od udziału w głosowaniu,

uchwałę o przyjęciu „REGULAMINU KORZYSTANIA Z GARAŻU w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie” – z dnia 17.01.2012

Sekretarz RN

Stanisław Górski

Przewodniczący RN

Hanna Barnacka