

REGULAMIN UŻYTKOWANIA GARAŻY
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
w Działdowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013r., poz. 1443.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. nr 1222.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z póź. zm.),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r. poz. 121 z póź. zm.),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie,
6. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 3/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 14.02.2007r.
7. Regulamin obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdzonego Uchwałą nr 19/2012 Rady Nadzorczej z dnia 25.09.2012r. Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.

§ 2

Regulamin określa zasady administrowania garażami w Działdowie oraz korzystania z garaży przez użytkowników garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie.

§ 3

Ilekcioć w regulaminie jest mowa o:

1. **spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Działdowie;
2. **zarządzie Spółdzielni** – oznacza to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie;
3. **garażu** – rozumie się przez to lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych;
4. **użytkownika garażu** – rozumie się przez to członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członka Spółdzielni będącego właścicielem garażu, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciela garażu niebędącego członkiem spółdzielni, najemcę garażu;
5. **statucie** - rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.

§ 4

1. Spółdzielnia oddaje garaże do używania na zasadzie:
 - 1) spółdzielczego własnościowego prawa,
 - 2) prawa odrębnej własności,
 - 3) prawa najmu.
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.
4. Garaże wynajmowane jak również stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa są własnością Spółdzielni.

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. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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. Najem garażu.

§ 6

1. Garaże, stanowiące własność Spółdzielni i niebędące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, mogą być wynajmowane.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr osób oczekujących na najem garażu.
3. Przydział najmu garażu następuje według kolejności zgłoszeń.
4. Najem garażu następuje na podstawie umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na najem garażu poza kolejnością z listy oczekujących: małżonkowi, zstępnym i wstępnym zmarłego najemcy garażu –na warunkach nieodbiegających od zawartych w dotychczasowej umowie z najemcą.

IV. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników garaży.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji garaży należy:
 - 1) zabezpieczenie odpowiednich zbiorników do składowania odpadów komunalnych,
 - 2) przeprowadzanie konserwacji i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych, np. instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego w obrębie zespołu garaży ,
 - 3) dokonywanie remontów nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży,
 - 4) utrzymywanie na bieżąco należytego stanu dróg stanowiących część wspólną garaży,
 - 5) odśnieżanie nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży w obrębie garaży,
 - 6) kompleksowe uprzątnięcie dróg stanowiących część wspólną garaży w obrębie garaży raz w roku po okresie zimowym.

2. Do obowiązków użytkowników garaży w zakresie eksploatacji garaży należy:
 - 1) utrzymywanie wnętrza garażu w należytym stanie technicznym, w tym instalacji wentylacyjnej,
 - 2) przeprowadzanie prac konserwacyjnych i remontowych na własny koszt, również tych wynikających z przeglądów stanu technicznego przy zastosowaniu § 16 pkt.1 Regulaminu obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdzonego Uchwałą nr 19/2012 Rady Nadzorczej z dnia 25.09.2012r. Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie,
 - 3) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
 - 4) usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garaży wynikłych z winy użytkownika,
 - 5) wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p.poż., jego konserwacja oraz stosowanie się do ogólnych warunków p.poż.,
 - 6) przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska tj. niedopuszczania do wycieków oleju, paliw, kwasów itp.,
 - 7) utrzymanie czystości w obrębie garażu,
 - 8) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zamian i przeróbek w konstrukcji lub instalacjach znajdujących się w garażu,
 - 9) terminowe uiszczanie opłat z tytułu eksploatacji garażu,
 - 10) używanie garażu wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych,
 - 11) udostępnienia garażu celem przeprowadzenia odczytu zużycia energii elektrycznej i przeprowadzenia kontroli stanu technicznego,
 - 12) udostępnienia garażu w przypadku konieczności przeprowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych wynikających z § 16 pkt.2 Regulaminu obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdzonego Uchwałą nr 19/2012 Rady Nadzorczej z dnia 25.09.2012r. Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie,
 - 13) Naprawa zewnętrznych drzwi garażowych.
 - 14) Zakaz prowadzenia działalności gospodarczej.

3. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, 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 użytkownika garażu. Koszty usunięcia uchybień użytkownik garażu jest obowiązany zwrócić Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 8

Celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla życia lub zdrowia ludzkiego, użytkownikom garaży zabrania się w garażach:

- 1) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w garażach,
- 2) przechowywania paliwa, zużytego ogumienia,
- 3) napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym,
- 4) mycia pojazdów,
- 5) czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą,
- 6) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego jak i wylewania ich do instalacji deszczowych,
- 7) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.

V. Opłaty z tytułu eksploatacji garaży.

§ 9

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek spółdzielni będący właścicielem garażu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu niebędący członkiem Spółdzielni jest obowiązany do uiszczania opłat z tytułu eksploatacji garażu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni.
2. Najemca garażu jest obowiązany do uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat w wysokości wynikającej z umowy najmu.
3. Za użytkowanie garażu użytkownicy wymienieni w § 9 ust.1 wnoszą comiesięczne opłaty do 15 – go dnia każdego miesiąca z góry, na pokrycie przypadających na te garaże kosztów wynikających z zapisów § 3 i § 4 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz spłaty zobowiązań długoterminowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 3/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 14.02.2007 r.
4. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.
5. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobierze odsetki ustawowe.
6. 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.

7. Zmiana wysokości czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy najmu następuje na warunkach i w trybie tam wskazanym.
8. Obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowi 50 % stawki kosztów, jak dla lokali mieszkalnych.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych obowiązujących członków Spółdzielni.

§ 11

Osoby nieprzestrzegające postanowień niniejszego regulaminu podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących (kodeks wykroczeń, kodeks karny).

§ 12

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Uchwała Nr 25/2014 r. z dnia: 24.11.2014 r.