

**REGULAMIN  
UŻYTKOWANIA GARAŻY  
SML-W W JAWORZE**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do nieruchomości garażowych będących w zarządzie Spółdzielni.
2. Garaże wzniesione na terenach będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, bez względu na to, z jakich funduszy i przez kogo zostały wzniesione, są własnością odpowiednio: Spółdzielni, lub osoby fizycznej, osoby prawnej, posiadające prawo odrębnej własności lokalu – garażu.
3. Zarząd nieruchomością w odniesieniu do garaży wykonuje Spółdzielnia w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statut Spółdzielni.
4. Za zgodą większości użytkowników danej nieruchomości, zarząd tą nieruchomością mogą pełnić inne osoby fizyczne i prawne w oparciu o Ustawę o własności lokalami.
5. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o użytkowniku, rozumie się przez to właścicieli, współwłaścicieli i posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innego przeznaczenia.

### § 2

1. Spółdzielnia oddaje garaże do użytkowania na zasadzie:
  - 1) spółdzielczego własnościowego prawa,
  - 2) prawa odrębnego własności,
  - 3) prawa najmu.
2. Garaże wynajmowane oraz stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa, są własnością Spółdzielni.
3. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.

### § 3

Garaże stanowiące własność Spółdzielni i nie będące przedmiotem spółdzielczego prawa do garażu, mogą być wynajmowane według zasad określonych w Regulaminie wynajmowania lokali o innym przeznaczeniu.

## **II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY.**

### § 4

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji garaży należy:
  - 1) przeprowadzanie konserwacji i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych, tj. oświetlenie terenu w obrębie zespołu garaży, kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami,
  - 2) remonty dróg stanowiących część wspólną garaży,

- 3) odśnieżanie dróg w obrębie garaży, stanowiących część wspólną,
  - 4) przeprowadzanie konserwacji i utrzymania terenów zielonych i innych, stanowiących część wspólną garaży,
  - 5) dokonywanie określonych przeglądów i kontroli stanu technicznego garaży z udziałem przedstawicieli użytkowników w terminie jesiennym do 31 października.
2. Do obowiązków użytkowników w zakresie eksploatacji garaży należy:
- 1) utrzymanie wnętrza garażu w należytym stanie technicznym, w tym instalacji wewnętrznej,
  - 2) konserwacja, naprawy oraz wymiana bram garażowych,
  - 3) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
  - 4) usunięcie wszystkich uszkodzeń, wynikłych z winy użytkownika,
  - 5) wyposażenie garażu w stosowny sprzęt p.poż.,
  - 6) utrzymanie porządku i czystości w obrębie garażu - wewnątrz i na zewnątrz,
  - 7) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zmian i przeróbek w garażu,
  - 8) terminowe uiszczanie ustalonych opłat,
  - 9) używanie garażu wyłącznie do przechowywania pojazdów,
  - 10) udostępnienie garażu w celu wykonania koniecznych napraw związanych z uszkodzeniami w innych garażach,
  - 11) umożliwienie pracownikom Spółdzielni dokonania przeglądu i kontroli stanu technicznego obiektu.
3. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia uchybień, stwierdzonych komisyjnie, wyznaczając stosowny termin. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Spółdzielnia usunie stwierdzone uchybienia na koszt użytkownika.

### **III. ZASADY PROWADZENIA I FINANSOWANIA REMONTÓW I KONSERWACJI W ZESPOŁACH GARAŻOWYCH.**

#### § 5

1. Roboty remontowe i konserwacyjne wynikające z przeglądów technicznych, niezbędne do wykonania w celu właściwego utrzymania garażu, określa Zarząd Spółdzielni na podstawie protokołów pokontrolnych.
2. Wykaz robót w danym zespole garażowym określonym do wykonania w roku następnym przesyłany jest użytkownikom garaży usytuowanych w tym zespole.
3. Użytkownicy garaży za pośrednictwem swoich przedstawicieli w terminie do 30 listopada, potwierdzają przyjęcie obowiązku wykonania robót i określają termin wykonania.
4. Przed rozpoczęciem wszelkich robót na zewnątrz garaży należy dokonać uzgodnień z Działem GZM Spółdzielni.
5. W przypadku nieprzyjęcia przez użytkownika obowiązku wykonania robót lub niewykonanie w terminie ustalonym, Spółdzielnia z obowiązku przyjmuje określone prace do wykonania we własnym zakresie. Koszt wykonania obciąża użytkownika.
6. W przypadku ustanowienia funduszu remontowego, prace będą wykonywane przez Spółdzielnię wg harmonogramu przyjętego przez Zarząd w uzgodnionym z przedstawicielami zespołów garażowych.

7. Inicjatywy przedstawicieli zespołów garażowych w zakresie remontów rozpatruje Zarząd, realizacja następuje po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą źródła finansowania remontu.
8. W przypadku konieczności awaryjnego wykonania pilnych i niezbędnych prac remontowych, decyzję podejmuje Zarząd. Koszty ustala się wg zasad i stawek obowiązujących w SMLW w Jaworze.
9. Koszt naprawy części wspólnych garaży zostanie ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
10. Dopuszcza się możliwość wykonania prac remontowych w zespołach garażowych przez wykonawców zewnętrznych. O wyborze decydują przedstawiciele zespołu garaży w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.

#### **IV. OPŁATY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI I NAJMU GARAŻY**

##### **§ 6**

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. Najemca garażu jest obowiązany do uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat w wysokości wynikającej z umowy najmu.
2. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o jakich mowa w ust. 1 zd. 1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana wysokości czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy najmu następuje na warunkach i w trybie tam wskazanym.
3. 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, 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.

#### **V. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW BHP I P.POŻ. W GARAŻACH.**

##### **§ 7**

Celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych dla życia lub zdrowia ludzkiego, użytkownikowi garaży zabrania się w garażu i sąsiedztwie:

- 1) używania otwartego ognia,
- 2) mycia pojazdów,
- 3) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego jak i wylewania ich do instalacji deszczowych,
- 4) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.

## VI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 8

1. Użytkownicy garaży wybierają przedstawicieli nieruchomości garażowych w poszczególnych nieruchomościach w ilości minimum 3-ch osób.
2. Przedstawiciele zespołów garażowych są upoważnieni do reprezentowania opinii użytkowników w sprawach związanych z użytkowaniem i eksploatacją, planowaniem i prowadzeniem prac remontowo-konserwacyjnych dotyczących garaży w danym zespole.
3. Przedstawiciele pełnią swoją funkcję do odwołania bądź złożenia przez nich pisemnej rezygnacji.
4. Wybór i odwołanie przedstawicieli odbywa się za zgodą większości użytkowników garaży w danym zespole biorących udział w wyborach z jednoczesnym wskazaniem osoby/osób, które przejmą obowiązki.
5. Wybory przedstawicieli zespołów garażowych organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych obowiązujących członków Spółdzielni.

Zatwierdzono 30 września 2014 r.

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w JAWORZE

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Marian Bojanowski

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Józef Bant