

**REGULAMIN**  
**UŻYTKOWANIA GARAŻY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„WIDOK” W KRAKOWIE.**

**I. Podstawa prawna:**

§1.

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

1. ustawa z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. p. 1285 z późniejszymi zmianami),
2. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018 r. p. 845 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” w Krakowie.

**II. Postanowienia ogólne:**

§2.

1. W zasobach lokalowych Spółdzielni występują: garaże, miejsca garażowe w garażach wielostanowiskowych, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
2. Garażem jest pomieszczenie przeznaczone na przechowywanie pojazdów mechanicznych / samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich itp./.
3. Garaż może być miejscem postoju jednego pojazdu /zamkniętym boksem garażowym/ lub kilku pojazdów /miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym/.
4. Postanowienia niniejszego Regulaminu w jednakowym stopniu dotyczą indywidualnych boksów garażowych jak i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
5. Garaże mogą być wbudowane w kondygnacje piwniczne, przybudowane do budynku lub wolnostojące.
6. Garaże muszą posiadać charakter budowli stałej i muszą być wznoszone zgodnie z planem realizacyjnym osiedla.
7. Na terenach będących w użytkowaniu wieczystym lub własności Spółdzielni niedopuszczalne jest stawianie garaży prowizorycznych i przenośnych.

§3.

1. Garaże wzniesione na terenach będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Spółdzielni, bez względu na to z jakich funduszy i przez kogo zostały wzniesione, są własnością Spółdzielni w rozumieniu art. 235 § 1 kodeksu cywilnego lub osoby fizycznej bądź podmiotu po ustanowieniu prawa odrębnej własności.
2. Zarząd nieruchomości w odniesieniu do garaży określonych w pkt.1 wykonuje Spółdzielnia.

**III. Rodzaje praw do użytkowania garaży:**

§4.

1. Garaże stanowiące własność Spółdzielni lub pozostające w jej zarządzie mogą być użytkowane przez:
  - członków Spółdzielni – osoby fizyczne,
  - inne osoby fizyczne, które na mocy orzeczeń sądowych nabędą prawo do użytkowania garażu,

- właścicieli w znaczeniu odrębnej własności garażu,
  - najemcy z umowy najmu ze Spółdzielnią lub właściciela garażu.
2. Członkom Spółdzielni – osobom fizycznym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu ze wszystkimi konsekwencjami, jakie z poszczególnymi rodzajami prawa wiąże Prawo Spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni.

#### IV. Zasady utrzymania i koszty eksploatacji garaży:

##### §5.

Istniejące garaże, pozostające w zarządzie Spółdzielni, rozdziela się organizacyjnie na grupy – zespoły:

- a). zespół I: - garaże 2 kondygnacyjne - ul. Na Błonie 7A - 145 szt. boksów i 2 lokale użytkowe,
- b). zespół II: - garaże 1 kondygnacyjne - ul. Na Błonie 7B - 41 szt. boksów,
- c). zespół III: - garaże 3 kondygnacyjne - ul. Na Błonie 7C - 266 szt. boksów i 1 lokal użytkowy,
- d). zespół IV: - garaże wbudowane - ul. Armii Krajowej 77 - 12 szt. boksów,
- e). zespół V: a/. garaże wbudowane – ul. Balicka 14B - 12 szt. boksów  
b/. miejsca postojowe w halowym garażu wielostanowiskowym - ul. Balicka 14B - 57 szt.  
c/. miejsca garażowe w halowym garażu wielostanowiskowym – ul. Balicka 14B - 47 szt.

##### §6.

1. Użytkownicy garaży wnoszą miesięczne opłaty eksploatacyjne i remontowe, których zasady ustalania określa stosowny regulamin.
2. Opłaty wymienione w p. 1. powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy garażu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni garażu odmalowanego i wolnego od usterek, których usunięcie należy do obowiązków użytkownika.

#### V. Szczegółowe warunki użytkowania garaży:

##### §7.

1. Garaż służy wyłącznie do postoju – przechowywania pojazdów mechanicznych.
2. Garaże nie mogą być użytkowane niezgodnie z ich przeznaczeniem np. jako warsztaty naprawy samochodów, pomieszczenia składowe hurtowni itp. Dopuszczalne są jedynie doraźne naprawy pojazdów będących własnością użytkownika.
3. Garaże nie mogą być użytkowane jako pomieszczenia składowe.
4. Zabrania się przechowywania w garażach materiałów wybuchowych oraz materiałów łatwopalnych.  
Zaleca się wyposażenie garażu w gaśnice proszkowe i inne środki p.poż.
5. Zabrania się używania w garażu narzędzi mogących wywołać pożar jak np. palników gazowych, spawarek, szlifierek do cięcia metali itp.
6. Zabrania się mycia samochodów wewnątrz garaży.
7. Śmieci i odpady należy wrzucać do kontenerów przy budynkach.  
Zabrania się wyrzucania śmieci w obrębie garaży.

8. Zabrania się dokonywania przeróbek w instalacjach elektrycznych i podłączanie urządzeń elektrycznych o dużej mocy.
9. Zabrania się wylewania do kratek kanalizacyjnych i opadowych olejów, farb, paliwa, rozpuszczalników, elektrolitu z akumulatorów i podobnych substancji.

#### VI. Prawa i obowiązki użytkowników garaży:

##### §8.

1. Użytkownikom garaży będącym członkami Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Użytkownicy garaży są zobowiązani do:
  - a). wykonywania remontów i napraw wewnątrz garaży z bramami wjazdowymi wyłącznie /nie dotyczy zewnętrznych bram wjazdowych garaży wielostanowiskowych oraz miejsc postojowo-garażowych/,
  - b). wykonywania w garażach drobnych prac wykończeniowych, malarskich, konserwacyjnych itp.,
  - c). naprawy bądź wymiany zamków, zawiasów, zamknięć itp.
  - d). naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i sublicznikiem wewnątrz garażu,
  - e). utrzymywania czystości i porządku wewnątrz garażu,
  - f). udostępniania garażu pracownikom Spółdzielni celem dokonania kontroli lub przeglądu technicznego oraz wykonania niezbędnych robót remontowych będących w zakresie Spółdzielni.

#### VII. Obowiązki Spółdzielni:

##### §9.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a). okresowa kontrola stanu technicznego budynków, w których znajdują się garaże oraz podejmowanie decyzji o zakresie prac konserwacyjnych i remontowych niezbędnych do utrzymania właściwego stanu technicznego budynku,
  - b). wykonywanie napraw i remontów budynków garażowych obejmujących głównie konstrukcję, elewację, pokrycie dachowe, zabezpieczenie przeciwwilgociowe ścian, obróbki blacharskie, rury spustowe i rynny, instalację elektryczną do sublicznika w boksie garażowym, drogi dojazdowe, a w przypadku garaży wielostanowiskowych wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych nie stanowiących indywidualnego ich wyposażenia,
  - c). utrzymanie czystości i porządku terenów oraz dróg dojazdowych do garaży.

##### §10.

Członkowie Spółdzielni posiadający garaże w danym Zespole mogą tworzyć Społeczne Rady Garażowe, o których mowa „Regulaminie Domowych Rad Mieszkańców i Społecznych Rad Garażowych Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” w Krakowie”.

### VIII. Zasady prowadzenia remontów w zespołach garażowych:

#### §11.


1. Roboty remontowe wymienione w rozdziale VII, a wynikające z przeglądów technicznych obiektu budowlanego niezbędne do wykonania w celu właściwego zabezpieczenia budynku lub prawidłowego jego funkcjonowania zleca Zarząd na zasadach ogólnie obowiązujących w Sp-ni z jednoczesnym wnioskiem do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie stawki remontowej.
2. Warunkiem podjęcia procedury przetargowej i remontu przez Spółdzielnię jest zgromadzenie na koncie funduszu remontowego danego zespołu środków zapewniających jego sfinansowanie.
3. Fundusz remontowy gromadzony jest na odrębnym koncie dla każdego zespołu.
4. Prace remontowe są rozliczane w ramach Zespołu Garaży, na rzecz których były wykonywane.
5. Inicjatywy Społecznej Rady Garażowej w zakresie remontów modernizacyjnych przyjmuje Zarząd, do realizacji po uzgodnieniu z dz. technicznym, wykonaniu projektu budowlanego, uzyskaniu pozwolenia na budowę – zgłoszeniu oraz wskazaniu przez Radę źródła finansowania modernizacji.
6. Ostateczna decyzja dotycząca rozpoczęcia zarówno remontów bieżących jak i modernizacyjnych należy do Zarządu Spółdzielni.
7. W przypadku konieczności awaryjnego wykonania pilnych i niezbędnych prac remontowych, decyzję podejmuje Zarząd, a gdy na koncie remontowym danego zespołu nie zgromadzono niezbędnych środków mogących pokryć usunięcie awarii, uruchamia realizację z funduszy obrotowych Spółdzielni występując jednocześnie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie stawki remontowej, która umożliwi pokrycie tych kosztów awarii.

### IX. Przepisy końcowe.

#### §12.

W przypadkach nie unormowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM WIDOK w Krakowie w dniu 06.11.2014 Uchwałą RN nr 20.IV-12/2014, skorygowany Uchwałą 3 VIII-1/2020 z dnia 28.01.2020 r. Regulamin w/w wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Z dniem wejścia w życie Regulaminu tracą moc wszystkie dotychczasowe Regulaminy.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK  
  
Maria Sowa-Szczecińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK  
  
Wojciech Litwicki