

REGULAMIN

użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 z póź. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. nr 1222 z póź. zm.),
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z póź. zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.

§ 2

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o funkcji garażowej jest ograniczonym prawem rzeczowym, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Prawo odrębnej własności lokalu użytkowego o funkcji garażowej jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Garaże wynajmowane jak również stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowe prawa są majątkiem spółdzielni.
4. Osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu użytkowego o funkcji garażowej w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, wzajemnej zamiany lub kupna, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.

§ 3

1. Niniejszy regulamin określa zasady użytkowania garaży: wolnostojących, garaży w zabudowie szeregowej oraz garaży zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, przez ich użytkowników w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.
2. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, przeznaczony do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów mechanicznych.
3. Użytkownikiem garażu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba fizyczna lub osoba prawna posiadająca tytuł prawny do garażu.
4. Na potrzeby gospodarowania zasobem garażowym nie jest tworzony fundusz remontowy.
5. Stan techniczny garażu jest konsekwencją jakości i solidności jego wykonania. Naprawy poszczególnych elementów garażu (fundament, ściany, strop, pokrycie dachowe, drzwi garażowe, instalacja elektryczna) odbywają się kosztem i staraniem właściciela garażu.

II. Zasady użytkowania garaży

§ 4

Użytkownicy garaży są zobowiązani dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny, ponosić koszty ich eksploatacji, konserwować je oraz dokonywać napraw przewidzianych w niniejszym regulaminie.

§ 5

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów bhp i ppoż. W garażach nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
2. W pomieszczeniach garażowych zabronione jest:
 - a) używanie otwartego ognia,
 - b) przechowywania paliwa i materiałów łatwopalnych,
 - c) przechowywania materiałów szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego,
 - d) uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach 22:00-6:00,
 - e) mycie pojazdów, również na podjazdach
 - f) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.
3. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska tj. niedopuszczania do wycieków oleju, paliw, kwasów itp.

§ 6

Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w garażu mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia użytkownika kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.

III. Utrzymanie stanu technicznego garaży

§ 7

1. Obowiązki użytkownika garażu:
 - a) utrzymywanie wnętrza garażu w należyтым stanie technicznym, w tym instalacji wentylacyjnej,
 - b) naprawa, wymiana instalacji i osprzętu elektrycznego,
 - c) konserwacja, naprawa oraz wymiana drzwi garażowych,
 - d) remont i konserwacja powierzchni dachu wraz z obróbkami blacharskimi rynnami i rurami spustowymi,
 - e) usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garaży wynikłych z winy użytkownika,
 - f) usuwanie usterek ujawnionych przy okresowych przeglądach lub kontrolach stanu technicznego,

- g) dbałość o estetykę elewacji zewnętrznej, drzwi garażowych oraz stanu nawierzchni podjazdu do garażu
- h) przestrzeganie ogólnych warunków p.poż.,
- i) umożliwienie, upoważnionej przez Spółdzielnię osobie, dokonania przeglądu i kontroli stanu technicznego garażu.

2. Obowiązki Spółdzielni:

- a) prowadzenie ewidencji i dokumentacji określającej przedmiot odrębnej własności lokali użytkowych o funkcji garażowej,
- b) przeprowadzanie konserwacji i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych, tj. instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego w obrębie garaży, odprowadzania wody deszczowej,
- c) przeprowadzanie remontów dróg w obrębie garaży,
- d) zimowe utrzymanie dróg w obrębie garaży (bez podjazdów),
- e) koszenie trawy i utrzymanie w czystości terenów wokół garaży,
- f) dokonywanie okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego garaży,
- g) dokonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej,
- h) dokonywanie corocznego rozliczenia zaliczek na energię elektryczną,
- i) dokonywanie, na wniosek użytkownika garażu, naprawy pokrycia dachowego, po zadeklarowaniu zapłaty za użyte materiały,
- j) dokonywanie, na wniosek użytkownika garażu, remontu lub naprawy drzwi garażowych w garażach zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, po zadeklarowaniu przez użytkownika garażu zapłaty za użyte materiały.

IV. Opłaty z tytułu eksploatacji garaży

§ 8

1. Stawkę opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie garażu uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów, wyszczególnionych w planie finansowym na koncie „501 – Garaże”,
2. Podatek od nieruchomości w stosunku do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do garażu naliczane są według powierzchni użytkowej garażu,
3. Użytkownicy posiadający prawo odrębnej własności garażu, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości płacą indywidualnie w Urzędzie Miasta,
4. Opłata za energię elektryczną zużywaną przez poszczególne garaże naliczana jest zaliczkowo na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i rozliczana na koniec okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy) na podstawie wskazań podliczników energii,
5. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie garażu oraz terminy wnoszenia opłat określa statut Spółdzielni.

V. Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej

§ 9

1. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej zużywanej w garażach dotyczy garaży wyposażonych w instalację elektryczną, podłączonych do układu pomiarowego na podstawie którego dokonywane są rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej pomiędzy Dostawcą energii elektrycznej a Spółdzielnią (licznika energii elektrycznej lub podlicznika)
2. Dla rozliczenia kosztów energii elektrycznej ustala się zespoły garaży, które są podłączone do jednego układu pomiarowego.
3. Za garaż wyposażony w podlicznik energii elektrycznej używany jako podzielnik kosztów, stanowiący podstawę do rozliczenia kosztów za zużytą energię elektryczną uważa się garaż, w którym zamontowane jest urządzenie pomiarowe posiadające cechy aktualnej legalizacji układu pomiarowego oraz oplombowane przez służby techniczne Spółdzielni.
4. Koszt wymiany, legalizacji oraz montażu nowych urządzeń pomiarowych ponosi użytkownik garażu.
5. Rozliczenie całkowitych kosztów zużytej energii elektrycznej w zespole garażowym dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy, od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
7. W przypadku zmiany użytkownika garażu, następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń finansowych zużycia energii elektrycznej przez dotychczasowego użytkownika.
8. Otrzymane od Spółdzielni rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat za energię elektryczną i całkowitych kosztów energii elektrycznej zużytej w garażach (nadpłata lub niedopłata) użytkownik garażu uwzględni w opłacie na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem garażu w następnym miesiącu.

§ 10

1. Użytkownik garażu uiszcza w każdym miesiącu opłatę zaliczkową na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej w garażu podłączonym do zbiorczego układu pomiarowego.
2. Wysokość miesięcznych opłat za energię elektryczną w poszczególnych garażach jest zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie całkowitych kosztów energii elektrycznej za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywanego przeciętnego wzrostu kosztów energii elektrycznej oraz prognozowanych indywidualnych zużyć.
3. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika garażu Zarząd Spółdzielni może ustalić indywidualną wysokość opłaty.

§ 11

1. Podstawą ustalenia kosztu całkowitego zużycia energii elektrycznej przez zespół garaży jest zużycie energii elektrycznej według wskazań układu pomiarowego oraz cen i opłat według aktualnie obowiązujących taryf i stawek zastosowanych przez Dostawcę energii.
2. Koszt całkowity zużycia energii elektrycznej w zespole garażowym dzielony jest na:
 - a) koszt z tytułu kosztów stałych dla zespołu garażowego,

- b) koszt z tytułu indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych garażach.
3. Całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w zespole garaży przedstawia się w sposób następujący:
- a) koszt stały za energię elektryczną w zespole garażowym dzielony proporcjonalnie do ilości wszystkich garaży w zespole,
 - b) koszt zużycia energii elektrycznej w zespole garażowym określa się na podstawie różnicy kosztu całkowitego i kosztu stałego i dzieli się proporcjonalnie do zużyć wynikających z różnicy między odczytami podliczników poszczególnych garaży wykonanymi na koniec okresu rozliczeniowego, a odczytami z końca poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 12

1. W garażu z podlicznikiem umiejscowionym wewnątrz garażu użytkownik zobowiązany jest do:
 - a) zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed możliwością uszkodzenia,
 - b) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnych zmian usytuowania podlicznika i przeróbek instalacji elektrycznej,
 - c) umożliwienia łatwego dostępu do podlicznika w celu odczytu jego wskazań,
 - d) niezwłocznego informowania administracji Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy podlicznika,
 - e) udostępnienia garażu przedstawicielom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń,
 - f) oznakowania w sposób widoczny garażu poprzez umieszczenie na zewnętrznej stronie drzwi garażowych numeru przypisanego zgodnie z numeracją obowiązującą w Spółdzielni.
2. W garażu z podlicznikiem umiejscowionym przed garażem użytkownik zobowiązany jest do:
 - a) niezwłocznego informowania administracji Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach szafki licznikowej, uszkodzeniach lub zerwaniach plomb legalizacyjnych lub monterskich,
 - b) nieingerowania w prawidłowość wskazań podlicznika,
 - c) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnych modernizacji i przeróbek instalacji elektrycznej,
 - d) oznakowania w sposób widoczny garażu poprzez umieszczenie na zewnętrznej stronie drzwi garażowych numeru przypisanego zgodnie z numeracją obowiązującą w Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe

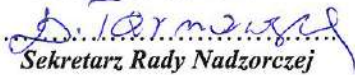
§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, kodeksu cywilnego, statutu

Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrz spółdzielczych obowiązujących członków Spółdzielni.

2. Niniejszy regulamin został uchwalony dnia 30.03.2023 r. Uchwałą nr 7/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Traci moc „Regulamin użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie” z dnia 8.12.2017 r.

Danuta Tarnawska


Sekretarz Rady Nadzorczej


Przewodniczący Rady Nadzorczej