Zał. do uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2026 z dnia 23.03.2026r.

Regulamin użytkowania garaży i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MARYSIN WAWERSKI”

Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.)
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Określenia użyte w regulaminie oznaczają:

1. Garaż – samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący pomieszczeniem zamkniętym z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi drzwiami,
2. Miejsce postojowe – przestrzeń otwarta o wyznaczonej powierzchni znajdująca się na terenie ogrodzonym,
3. Miejsca parkingowe - przestrzeń otwarta o wyznaczonej powierzchni znajdująca się na terenie ogólnodostępnym,
4. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa Marysin Wawerski.
5. Identyfikator – karta identyfikacyjna pojazdu wydana przez Spółdzielnię zawierająca numer rejestracyjny pojazdu, do którego przypisany jest jeden numer telefonu otwierający szlaban
6. Użytkownik – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

§2

1. Garaże i miejsca postojowe mogą być wykorzystywane wyłącznie do przechowywania pojazdów.
2. W garażach i na miejscach postojowych zabronione jest przechowywanie innych rzeczy poza pojazdami.
3. W garażach zabronione jest prowadzenie działalności gospodarczej bez uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§3

1. Z Garaży mogą korzystać osoby posiadające tytuł prawny do lokalu lub osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do garażu mogą upoważnić inne osoby do korzystania z przysługujących im praw. W przypadku najemców garaży upoważnienie takie wymaga zgody Spółdzielni.

II. USTANOWIENIE PRAWA DO GARAŻU

§ 4

Prawo do garażu powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu własnościowego prawa pomiędzy Spółdzielnią a Członkiem spółdzielni lub aktu notarialnego umowy kupna-sprzedaży na rynku wtórnym dla skuteczności, którego nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni.

§ 5

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu oraz egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszalnego przysługującego posiadaczowi prawa.

§ 6

Do istniejącego Spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

§ 7

Do ustanowienia na rzecz posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, odrębnej własności lokalu garażowego stosuje się odpowiednio przepisy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 8

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasa z chwilą:

1. ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. zrzeczenia się przez posiadacza prawa na rzecz Spółdzielni,
3. cofnięcia decyzji o ustanowieniu prawa,
4. zbycia prawa do garażu.

III. MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE OGRODZONYM

§ 9

1. Spółdzielnia może przystosować określony teren na miejsca parkingowe.
2. Miejsca parkingowe znajdujące się na terenie Spółdzielni mogą być wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców.
3. Jeżeli teren z miejscami parkingowymi zostanie na koszt Spółdzielni ogrodzony i oznaczony, Spółdzielnia tak stworzone Miejsca postojowe wynajmuje na zasadach komercyjnych.

§ 10

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu miejsca postojowego mają osoby posiadające prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w obrębie której zostały wydzielone miejsca postojowe.
2. Prawo do wynajętego miejsca postojowego nie podlega zbyciu na rzecz osób trzecich.
3. Najemca miejsca postojowego nie może podnająć miejsca postojowego osobie trzeciej.

§ 11

1. Pierwszeństwo przydziału miejsca postojowego zwolnionego na skutek zbycia prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która nabyła prawo do lokalu po uprzednim właścicielu.
2. W razie rezygnacji z miejsca postojowego przez nowego posiadacza prawa do lokalu, Zarząd przydzieli to miejsce w pierwszej kolejności na rzecz innego posiadacza tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej nieruchomości.

IV. MIEJSCA POSTOJOWE Z SYSTEMEM KONTROLI WJAZDU.

§ 12

1. Prawo do korzystania z miejsc postojowych na parkingach za szlabanami na terenach administrowanych przez Spółdzielnię mają mieszkańcy posiadający identyfikator lub pilot otwierający szlaban, wydane przez Spółdzielnię.
2. Miejsca postojowe przeznaczone są wyłącznie do parkowania samochodów osobowych oraz samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej (dmc) 3,5 t (samochody dostawcze, busy, pickupy).
3. Pojazdy jednośladowe mają prawo parkowania jedynie na wyznaczonych dla nich miejscach. 7. Miejsca postojowe na parkingach za szlabanami lub inne miejsca przeznaczone do parkowania na terenach administrowanych przez Spółdzielnię są niestrzeżone.
4. Prawo wjazdu na tereny administrowane przez Spółdzielnię oraz postoju bez identyfikatora mają: a. pojazdy policji, służb medycznych, straży pożarnej, służb miejskich w trakcie prowadzenia akcji ratowniczej, gaśniczej lub w innych uzasadnionych przypadkach mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa; dla pojazdów uprzywilejowanych jadących na sygnale szlabany otwierają się automatycznie; b. pojazdy odbierające odpady komunalne, pojazdy służb technicznych i kurierzy w czasie wykonywania zadań.
5. Zabrania się udostępniania identyfikatora oraz pilota otwierającego szlaban osobom nieuprawnionym.

§ 13

1. Mieszkańcom Spółdzielni, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (prawo odrębnej własności lub spółdzielcze prawo do lokalu) zlokalizowanego na terenie nieruchomości, na której urządzony jest parking, którego dotyczy niniejszy regulamin, na każdy lokal przysługuje jeden identyfikator lub jeden pilot otwierający szlaban. Każdej osobie fizycznej lub prawnej mającej prawo własności albo będącej najemcą należącego do Spółdzielni lokalu użytkowego zlokalizowanego na terenie nieruchomości, na której urządzony jest parking którego dotyczy niniejszy regulamin, przysługuje jeden identyfikator oraz jeden pilot otwierający szlaban, niezależnie od powierzchni lokalu, liczby osób w nim zatrudnionych lub innych czynników.
2. Warunkiem wydania identyfikatora jest złożenie kompletnego wniosku. Wzór wniosku stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Wzór identyfikatora stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu. Formularz aktualizacji danych stanowi Załącznik nr 3 do Regulaminu.
3. Za wydanie identyfikatora pobierana jest jednorazowa opłata w wysokości 20,00 zł (słownie: dwadzieścia złotych 00/100 groszy).
4. Jeden identyfikator przypisany jest do jednego numeru telefonu i numeru rejestracyjnego pojazdu.

§14

1. Parkingi przeznaczone są wyłącznie dla mieszkańców posiadających identyfikator.
2. Zabrania się parkowania w miejscach niedozwolonych, w szczególności na drogach pożarowych, przy altanach śmietnikowych oraz w miejscach utrudniających ruch.
3. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ruchu drogowego.

§ 15

1. W przypadku nieprzestrzegania Regulaminów, Spółdzielnia może zablokować numer telefonu lub rejestracyjny pojazdu w systemie.
2. W przypadkach rażących naruszeń Spółdzielnia może skierować sprawę do właściwych organów.

§ 16

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie parkingów.
2. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki nieuprawnionego udostępnienia identyfikatora osobom trzecim.

V. ZASADY UŻYTKOWANIA GARAŻY

§ 17

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych zobowiązani są dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny, ponosić koszty eksploatacji, konserwacji oraz napraw i wymian przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w „Zasadach ustalania opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi" odpowiednio jak dla lokali.

2. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
   1) wyposażenia garażu w sprzęt przeciwpożarowy,
   2) utrzymania czystości i porządku wokół garażu,
   3) usuwania w okresie zimy śniegu i lodu przed garażem,
   4) usuwania liści z rynien odprowadzających wody opadowe,
   5) dokonywania wymiany, napraw i konserwacji bramy wjazdowej, brama garażowa jest elementem elewacji, dlatego w przypadku jej wymiany należy zachować kolorystykę oraz sposób wykonania określone w dokumentacji obiektu,
   6) naprawy posadzki i uszkodzonych tynków wewnątrz garażu,
   7) dokonywania napraw instalacji elektrycznej wewnątrz garażu od podlicznika energii elektrycznej,
   8) udostępnienia garażu w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu garażu oraz przeprowadzenia wymaganych przepisami prawa okresowych przeglądów stanu technicznego,
   9) Uzgodnienia zakresu remontu lub adaptacji wykonywanych przez użytkownika na własny koszt.

3. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za ewentualne, nieszczęśliwe wypadki, pozostające w związku przyczynowym z niewykonaniem obowiązków, o których mowa w ust. 2.

4. Na wniosek ponad 50% użytkowników Garaży, Spółdzielnia może przejąć obowiązki związane z czynnościami opisanymi ust. 2 pkt 2 do 4. W takiej sytuacji koszty tych czynności będą wliczone do opłaty eksploatacyjnej ponoszonej przez użytkowników Garaży.

5. W przypadku, kiedy nie jest możliwe dokładne rozgraniczenie terenu, za który odpowiada użytkownik garażu za jego sprzątanie odpowiada Spółdzielnia, a koszty wliczane są do opłaty eksploatacyjnej.

§ 18

1. Użytkownicy Garaży i Miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów Bezpieczeństwa i higieny Pracy oraz przepisów przeciwpożarowych. W garażach i na terenie miejsc postojowych nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych.
2. Zabronione jest
   1) palenie wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia,

2) uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach 22:00 - 8:00,
3) wylewanie materiałów palnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia mieszkańców, zanieczyszczanie środowiska, dopuszczanie do wycieków olejów, paliw, kwasów i tym podobnych oraz pozostawianie pojazdów z uszkodzonym zbiornikiem paliwowym, nieszczelnościami miski olejowej, osłon przegubów i innych elementów pojazdu, z których wyciek powoduje niszczenie i zabrudzenie posadzki oraz stwarza zagrożenie bezpieczeństwa,
4) zastawianie drogi wyjazdowej/wjazdowej/ewakuacyjnej lub parkowanie w ciągach komunikacyjnych,
5) dokonywanie zmian w instalacji elektrycznej powodującej pobór prądu z pominięciem podlicznika energii,
6) dokonywania jakichkolwiek przeróbek garażu mogących naruszyć konstrukcję budynku.

§ 19

Zakres obowiązków Spółdzielni obejmuje dokonywanie napraw:

1) pokrycia dachowego,
2) obróbek blacharskich dachu i elementów odwodnienia,
3) ścian zewnętrznych,
4) instalacji elektrycznej zewnętrznej do podlicznika energii włącznie,
5) nawierzchni podjazdów do garaży.

§ 20

1. Na wniosek części użytkowników garaży Spółdzielnia może wykonać prace remontowe, które leżą w zakresie użytkowników garaży.
2. Spółdzielnia określa zakres robót, standard i przewidywany koszt wykonania.
3. Użytkownicy garaży zobowiązują się do pokrycia kosztu remontu i wpłacają zaliczkę w wysokości 80% kosztu remontu. Pozostałą częścią kosztów wg ich faktycznego poziomu są obciążani przez Spółdzielnię po wykonaniu remontu.

VI. OPŁATY ZA UŻYKOWANIE GARAŻY

§ 21

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do pokrywania kosztów gospodarki zasobami dotyczącymi garaży.
2. Opłaty i zasady ich wnoszenia określone są zgodnie z Regulaminem Zasad ustalania opłat za używanie lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Kwiatkowska /----------/	Paweł Hencler /----------/