

Uchwała nr¹⁷...../2026

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 29 maja 2026 roku**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt 8 lit. d Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku, zmienioną uchwałą nr 9/2024 z dnia 07-08 czerwca 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdzić Regulamin użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało⁸..... członków Rady Nadzorczej:

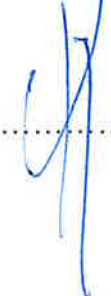
.....⁸..... głosów „za”,

.....⁰..... głosów „przeciw”,

.....⁰..... głosów „wstrzymujących się”.

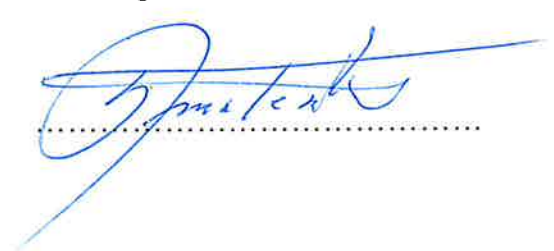
Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Monika Pawelec

.....²¹.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jan Śmielewski

.....


REGULAMIN UŻYTKOWANIA GARAŻY

w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, ul. Teatralna 11

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin (zwany dalej „Regulaminem”) określa zasady korzystania z garaży wolnostojących oraz szeregowych (zwanymi dalej „garażami”) stanowiących własność lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, (zwanej dalej „Spółdzielnią”).
2. Użytkownikiem garażu jest członek Spółdzielni, właściciel garażu lub najemca, któremu Spółdzielnia wydała garaż na podstawie umowy.
Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości nie jest uprawniona do rozstrzygania konfliktów sąsiedzkich pomiędzy Użytkownikami garaży, w tym dotyczących szkód powstałych w wyniku zalewania, zacieków lub innych immisji, z wyjątkiem sytuacji w których zdarzenie dotyczy części wspólnych nieruchomości lub bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu osób bądź mienia Spółdzielni

§ 2. Obowiązki Użytkownika Garażu

1. Użytkownik garażu jest zobowiązany do używania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. do parkowania pojazdu samochodowego, utrzymywania go w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
2. Dla zachowania porządku administracyjnego, identyfikacji przez służby ratunkowe oraz sprawnego zarządzania nieruchomościami garaż musi być oznakowany tabliczką z nadanym numerem garażu.
3. Użytkownik garażu jest zobowiązany do dbania o estetyczny wygląd garażu oraz utrzymania porządku i czystości wewnątrz garażu, jak również na terenie przyległym (wokół garażu).
4. Zakres obowiązku o którym mowa w ust. 3, obejmuje pas terenu o szerokości do 2 metrów od ścian i bramy garażowej. W obszarze tym użytkownik zobowiązany jest do: usuwania nieczystości z pasa gruntu wokół garażu, odśnieżanie, usuwanie oblodzenia, zamiatanie, koszenie trawy, usuwanie chwastów, samosiejek, krzewów i drzew, które nie wymagają zezwolenia na ich wycięcie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13) w granicach faktycznego korzystania z terenu przyległego.
5. Użytkownik odpowiada za estetykę elewacji garażu, w tym za usuwanie napisów, graffiti oraz odnawianie powłoki malarskiej.
6. Zabrania się składowania na terenie przyległym do garażu wszelkich przedmiotów, w szczególności opon, mebli, kanistrów, odpadów budowlanych, oraz wielkogabarytowych. Niedozwolone jest również pozostawianie tych przedmiotów przy osiedlowych altanach śmieciowych - odpady te należy przekazać bezpośrednio do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów(PSZOK).
7. Użytkownik odpowiada za ogólny stan techniczny budynku garażowego (konstrukcja, dach, drzwi garażowe) oraz podjazdu do garażu i drogi pomiędzy garażami w zakresie wynikającym z przysługującego mu tytułu prawnego, z wyłączeniem elementów stanowiących części wspólne nieruchomości.
8. Budowa przyłącza elektrycznego do garażu realizowana we własnym zakresie wymaga uzyskania warunków technicznych od operatora systemu dystrybucyjnego (OSD), montażu licznika oraz utrzymania instalacji w stanie

- zgodnym z przepisami prawa budowlanego i energetycznego na koszt właściciela garażu.
9. W przypadku posiadania osobnego licznika, właściciel garażu zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej i bezpośredniego rozliczania zużycia z dostawcą.
 10. Za utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości wspólnej wokół garaży – w tym za sprzątanie, odśnieżanie, usuwanie oblodzenia oraz dbanie o zieleń – odpowiadają użytkownicy i właściciele garaży.
 11. Za remonty i bieżące utrzymanie drogi wewnętrznej pomiędzy garażami odpowiadają właściciele garaży, proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (zgodnie z art. 207 Kodeksu cywilnego w związku z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Prace te właściciele finansują i wykonują we własnym zakresie.
 12. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wybudowanego z własnych środków są uprawnione do wystąpienia z wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu.
 13. Osoby korzystające z garażu na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zobowiązane są do rozporządzania nim (zbycie, wynajem, obciążenia) zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 14. Właściciel garażu wyodrębnionego zobowiązany jest do zgłoszenia nieruchomości do opodatkowania we właściwym urzędzie miasta lub gminy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego
 15. Garaże blaszane, nietrwale związane z gruntem, stanowią ruchomość użytkownika i nie wchodzi w skład zasobów mienia Spółdzielni.
 16. Montaż paneli fotowoltaicznych na dachu garażu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni pod rygorem nakazu ich zdemontowania na koszt użytkownika.
 17. Zabrania się w szczególności:
 - 1) przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych,
 - 2) prowadzenia działalności gospodarczej, bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 3) dokonywania przeróbek konstrukcyjnych bez wymaganych prawem zgód i pozwoleń,
 - 4) odprowadzania nieczystości, płynów eksploatacyjnych lub substancji chemicznych do gruntu lub kanalizacji deszczowej,
 - 5) ładowania pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych z instalacji elektrycznej garażu.

§ 3. Opłaty za używanie lokali

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do terminowego wnoszenia opłat na rzecz Spółdzielni, obejmujących koszty zarządu nieruchomością, podatek od nieruchomości i gruntu oraz opłaty związane z wykupem gruntu, stosownie do posiadanego udziału.
2. Opłaty należy wносить co miesiąc z góry, w terminie do 15. dnia każdego miesiąca.
3. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia doręcza osobom posiadającym tytuły prawne do garaży zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed terminem płatności i najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego wprowadzenie nowych stawek.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.

5. Wpłaty dokonywane przez użytkownika Spółdzielni zalicza w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych należności głównych oraz związanych z nimi należności ubocznych. Wskazania dłużnika, o których mowa w art. 451 Kodeksu cywilnego, nie są dla Spółdzielni wiążące.

§ 4. Doręczanie korespondencji

1. Doręczanie korespondencji masowej, adresowanej do ogółu użytkowników garaży, odbywa się za pośrednictwem pracowników Spółdzielni.
2. Doręczanie pozostałej korespondencji, adresowanej do pojedynczych użytkowników garaży odbywa się za pośrednictwem firm świadczących odpłatne usługi pocztowe.
3. Koszty korespondencji wymienionej w ust. 2 rozlicza się według obowiązujących stawek.
4. Dopuszcza się doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o ile użytkownik wyraził na to zgodę.

§ 5. Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do niezwłocznego usunięcia zagrożeń bezpieczeństwa osób i mienia występujących na terenach wspólnych wokół garaży. Na pisemny wniosek użytkowników Spółdzielnia wszczyna procedurę uzyskania pozwoleń na wycinkę drzew lub krzewów zagrażających bezpieczeństwu.
2. Na wniosek użytkownika posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia przeprowadza procedurę wyodrębnienia własności lokalu. Koszty zawarcia aktu notarialnego oraz wpisów w księdze wieczystej obciążają w całości wnioskodawcę.

§ 6. Sankcje za niedopełnienie obowiązków

1. W przypadku stwierdzenia niedopełnienia przez użytkownika obowiązku utrzymania czystości i porządku na terenie przyległym, Spółdzielnia wyznacza pisemny, 7-dniowy termin na usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.
2. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu uprawnia Spółdzielnię do zlecenia prac porządkowych podmiotowi zewnętrznemu lub wykonania ich za pośrednictwem własnych służb technicznych, na koszt i ryzyko użytkownika garażu.
3. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe oraz rzeczowe powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków związanych z utrzymaniem czystości, porządku oraz usuwaniem śliskości na terenie przyległym do garażu.

§ 7. Kontrola i dostęp do garażu


1. Spółdzielnia przeprowadza kontrole stanu technicznego oraz sposobu użytkowania garażu w zakresie zgodności z niniejszym Regulaminem oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. O terminie kontroli Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie, za pośrednictwem poczty elektronicznej lub wiadomości SMS, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem jej przeprowadzenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Użytkownik garażu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w terminie wskazanym w zawiadomieniu w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego, usunięcia awarii, likwidacji zagrożenia lub wykonania niezbędnych prac konserwacyjnych.

4. W przypadku awarii, bezpośredniego zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, a także uzasadnionego podejrzenia wystąpienia szkody, Spółdzielnia dokonuje komisyjnego, niezwłocznego wejścia do garażu bez uprzedniego zawiadomienia użytkownika, również pod jego nieobecność. Czynność ta wymaga obecności przedstawicieli służb ratunkowych (Straży Pożarnej, Policji) lub co najmniej dwóch świadków.
5. Z wejścia do garażu pod nieobecność użytkownika Spółdzielnia sporządza protokół, zabezpiecza lokal przed dostępem osób trzecich oraz niezwłocznie zawiadamia użytkownika o podjętych działaniach.
6. Odmowa udostępnienia garażu w wyznaczonym terminie skutkuje wszczęciem procedury prawnej zmierzającej do uzyskania dostępu do lokalu, w tym na drodze postępowania sądowego, na koszt i ryzyko użytkownika.

§ 8 Postanowienia końcowe

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17./2026 z dnia 29 maja 2026 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Monika Pawelec

MP
.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Jan Śmielewski


.....