

REGULAMIN
BUDOWY, USTANAWIANIA PRAW
I UŻYWANIA GARAŻY W SM „ODRA”
W POLICACH

I. Postanowienia ogólne. Zasady finansowania budowy garaży.

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
 - 1) garaże wolnostojące, zespoły garaży,
 - 2) garaże w budynkach wielorodzinnych,
 - 3) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym
2. Postanowienia niniejszego regulaminu nie dotyczą garaży wybudowanych w ramach budownictwa domów jednorodzinnych

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” buduje i oddaje do używania garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadzie:
 - 1) odrębnej własności
 - 2) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
 - 3) najmu
2. Dotychczasowe Spółdzielcze własnościowe prawa do garaży pozostają w mocy. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, odrębna własność garażu i ułamkowy udział we współwłasności garażu są prawami zbywalnymi, przechodzą na spadkobierców i podlegają egzekucji.

§ 3

1. Garaże mogą być budowane wg zasad i w trybie obowiązującym dla realizacji inwestycji budowlanych.

Budowa garaży może być realizowana przez Spółdzielnię ze środków własnych Spółdzielni lub przyszłych użytkowników.
2. Decyzję o podjęciu budowy garaży, podejmuje Zarząd SM „ODRA” na podstawie uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej program inwestycyjny.
3. Zasady finansowania budowy garaży i określanie wysokości wstępnego wkładu budowlanego- garażowego określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Środki wniesione przez przyszłych użytkowników na pokrycie kosztów budowy zaliczane są na wkład budowlany - garażowy.

II. Zasady ustanawiania praw do garaży

§ 4

1. Informacje o podjęciu przez Spółdzielnię budowy garaży w zespole garażowym lub garaży wolnostojących a także o wolnych garażach zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, Zarząd Spółdzielni zamieszcza na stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
2. Garaże zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, budowane w celu ustanowienia odrębnej własności garażu, w pierwszej kolejności oferowane są członkom Spółdzielni, którzy ubiegają się o lokal mieszkalny w budowanym obiekcie a w przypadku budynków wcześniej wybudowanych i zasiedlonych – osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym budynku.
3. W przypadku gdy ilości osób ubiegających się o garaż jest większa niż ilość oferowanych garaży, decyduje losowanie.
4. W przypadku braku zainteresowania oferowanymi garażami przez osoby, o których mowa w ust.2, Zarząd uprawniony jest zaoferować wolne garaże (wolne w sensie prawnym) pozostałym członkom Spółdzielni, zamieszkałym w innych budynkach w zasobach SM"ODRA", na zasadach prawa własności lub najmu.
5. Dla garaży wolnostojących, pierwszeństwo w ich otrzymaniu na zasadach prawa własności, mają członkowie spółdzielni, niezależnie od miejsca zamieszkania. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość garaży, decyduje losowanie.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności garażu, miejsca postojowego, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego składają w tej sprawie wnioski w biurze Zarządu.
2. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu – garażu spółdzielnia zawiera umowę o budowę . Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu - garażu;

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu - garażu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni garażu;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

A. **Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, prawo odrębnej własności i ułamkowego udziału we współwłasności**

§ 6

1. Umowa o budowę garażu, przeniesienie własności garażu lub ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym jest zawierana wyłącznie z osobami, które wniosły wymagany wkład garażowy.
2. Przez wymagany wkład budowlany garażowy rozumie się:
 - 1) dla garaży nowo budowanych - wartość środków finansowych zapewniających sfinansowanie przez członka pełnych kosztów budowy garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
 - 2) dla garaży istniejących - wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odpowiednio wartość rynkową odrębnej własności garażu ustaloną w trybie przetargu.
2. Jeżeli ustanowienie i przeniesienie własności garażu lub zbycie w trybie przetargu garażu wolnego w sensie prawnym, stanowiącego własność Spółdzielni, okaże się bezskuteczne z powodu braku zainteresowanych, wkład budowlany zostaje ustalony na podstawie wyceny uprawnionego rzeczoznawcy. W każdym przypadku koszty wyceny pokrywa nabywca.
3. Ustanowienie i przeniesienie własności garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu następuje przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia tego aktu obciążają członka Spółdzielni.

§ 7

1. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem posiadająca własnościowe prawo, prawo własności lub ułamkowy udział we współwłasności garażu ma prawo do swobodnego zbycia takiego garażu.
2. Zbycie (darowizna, sprzedaż) spółdzielczego własnościowego prawa odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego następuje na

podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

§ 8

Do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu mają zastosowanie odpowiednie przepisy statutu SM „ODRA” o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 9

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i przekazaniu garażu do dyspozycji Spółdzielni, osoba uprawniona otrzymuje zwrot wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten garaż w wyniku przetargu.

B. Najem

§ 10

1. W stosunku do garażu wolnego w sensie prawnym Zarząd Spółdzielni w każdym czasie może podjąć decyzję o jego wynajęciu, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie.
2. Zasady wynajmowania garaży przez Spółdzielnię określa Regulamin przetargu na najem lokalu użytkowego, garażu lub dzierżawy gruntu
3. W przypadku postawienia garażu do dyspozycji Spółdzielni przez dotychczasowego najemcę, Spółdzielnia może przeznaczyć ten garaż na wynajem innej osobie według zasad określonych w odrębnym regulaminie, o którym mowa w ust. 2 lub ustanowić i przenieść własność garażu na rzecz członka albo zbyć ten garaż według zasad określonych w niniejszym regulaminie.

§ 11

Szczegółowe warunki najmu garażu określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią i Najemcą.

§ 12

Najemca może używać garażu wyłącznie do przechowywania pojazdu samochodowego własnego bądź będącego własnością osoby bliskiej lub pojazdu będącego w ich stałym użytkowaniu.

§ 13

Osoby bliskie najemcy garażu, które uzyskały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego po byłym członku lub właścicielu lokalu w drodze dziedziczenie lub w drodze darowizny mają prawo pierwszeństwa wstąpienia w stosunek najmu tego garażu na warunkach obowiązujących dotychczasowego najemcę jeżeli spełniają warunki określone w niniejszym regulaminie.

III. Opłaty z tytułu używania garaży

§ 14

Wykaz i zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania garaży został określony w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w SM „ODRA”.

IV. Zasady użytkowania garaży

§ 15

Użytkownicy garaży wolnostojących i wbudowanych w budynki mają obowiązek utrzymywania w należyтым stanie technicznym swoich garaży wraz z ich wyposażeniem technicznym. W szczególności do ich obowiązków należy:

- 1) konserwacja i drobne, bieżące naprawy nawierzchni przed garażami na pasach o szerokości równej szerokość garażu i długości 4 m od czoła garażu;
- 2) wykonywanie wymiany, konserwacji, napraw i remontów instalacji elektrycznej od licznika głównego;
- 3) wykonywanie konserwacji, napraw i remontów innych instalacji, w które wyposażony jest garaż;
- 4) naprawa posadzek i ścian wewnętrznych w garażu,
- 5) konserwacja i naprawa bram garażowych;
- 6) utrzymywanie ładu i porządku wokół garaży oraz odśnieżanie dojazdu do własnego garażu od drogi wspólnej;
- 7) pozostawianie po sobie ładu, porządku i czystości na terenie kanału lub najazdu (jeżeli taki istnieje);
- 8) dbałość o wspólne urządzenia np. tablice rozdzielcze, skrzynki licznikowe itp. oraz dla garaży wolnostojących dodatkowo:
 - a) konserwacja i naprawa dachów;
 - b) konserwacja i naprawa ścian zewnętrznych;

c) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym rynien i rur spustowych.

§ 16

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i odśnieżanie wspólnych dróg dojazdowych oraz wewnętrznych dróg przejazdowych;
- 2) utrzymywanie w sprawności technicznej kanalizacji deszczowej;
- 3) naprawa i remonty instalacji elektrycznej na odcinku od ZK do głównej tablicy rozdzielczej;
- 4) naprawa i remonty ogólnej, zewnętrznej instalacji oświetleniowej.
- 5) odśnieżanie wspólnych dróg dojazdowych oraz wewnętrznych dróg przejazdowych.

§ 17

W przypadku nie wykonywania obowiązków należących do użytkownika garaży skutkujących powstaniem zagrożenia, wykonanie tych prac nastąpi zastępczo przez Spółdzielnię, a kosztami zostaną obciążeni właściciele tych garaży, którzy zobowiązani byli do ich wykonania.

V. Przepisy porządkowe

§ 18

W garażach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, w szczególności paliwa (poza zbiornikiem pojazdu) oraz innych materiałów stanowiących zagrożenie, np. wybuchem.

§ 19

W garażu wielostanowiskowym nie wolno uruchamiać silnika w celu dokonywania regulacji lub napraw pojazdu a na terenie zespołów garaży wolnostojących, w godzinach 22.00 – 6.00 rano.

§ 20

Zabrania się mycia pojazdu w garażu i na terenie nieruchomości poza miejscami do tego wyznaczonymi.

§ 21

Zabrania się parkowania pojazdów w sposób utrudniający innym użytkownikom garaży wyjazd lub wjazd do ich garaży.

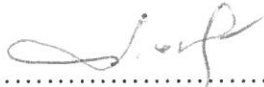
§ 22

1. Użytkownik garażu bez względu na formę prawną garażu zobowiązany jest wykorzystywać garaż zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Uporczywe naruszanie przepisów regulaminu porządku domowego, wykorzystywanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności powodowanie zagrożenia powszechnego przez nienależyte wykorzystywanie garażu może stanowić podstawę do zastosowania przepisów jak przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego lub odpowiednie przepisy o odrębnej własności lokal

§ 23

Niniejszy regulamin wszedł w życie z dniem jego uchwalenia tj. 26.08.2008r., a następnie został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2009 z dnia 28.05.2009r. i uchwałą nr 31/2018 z dnia 26.11.2018r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



.....
LESZEK PIECHOCKI

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
WITOLD KRÓL

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"ODRA"
w POLICACH

