

REGULAMIN

UŻYTKOWANIA GARAŻY W ZASOBACH SMLW MIĘDZYRZECZ.

Rozdział I - Podstawa prawna

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. nr 188/2003, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 15 grudnia 2004r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119/2003, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Międzyrzeczu.
4. Obowiązujące w Spółdzielni Regulaminy, a w szczególności:
 - Regulamin napraw bieżących remontów lokali w zasobach SMLW Międzyrzecz,
 - Regulamin używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w SMLW Międzyrzecz,
 - Regulamin prowadzenia przetargów na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzyrzeczu.
 - Wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu, miejsc pod reklamę i ustalania czynszu w SMLW Międzyrzecz.

Rozdział II - Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady użytkowania garaży w Spółdzielni przez Spółdzielnię, Członków Spółdzielni i innych użytkowników garaży.
2. Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają :
 - **Spółdzielnia** – oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko Własnościową w Międzyrzeczu;
 - **Zarząd** – oznacza Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Międzyrzeczu;
 - **użytkownik** - oznacza osobę fizyczną lub prawną korzystającą z garażu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;
 - **prawo do garażu** – oznacza spółdzielcze własnościowe prawo do takiego lokalu powstałe w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, lub odrębną własność garażu;
 - **najemca, dzierżawca** - oznacza osoby fizyczne lub prawne wynajmujące garaże lub teren w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów (samochodów, motocykli, motorowerów, rowerów wózków inwalidzkich), znajdujące się w zespołach garaży szeregowych, usytuowanych w zasobach Spółdzielni oraz garaż przenośny (blaszany).
2. Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem zespołów garażowych, zaś użytkownikami garaży są członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, lub którzy są ich właścicielami z wyłączeniem garaży przenośnych.
3. Ustanowione dotychczas spółdzielcze własnościowe prawa do garaży mają moc prawną w obrocie wtórnym.



§ 3

1. Garaże znajdujące się w zasobach Spółdzielni są użytkowane na zasadzie :
 - 1) Spółdzielczego własnościowego prawa do garażu;
 - 2) Odrębnej własności garażu;
 - 3) Umowy najmu garażu lub terenu pod garaż przenośny.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym na własności Spółdzielni, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Rozdział III - Zasady zawierania umów o ustanowienie prawa do garażu i ich rozwiązywania oraz rozliczeń z tego tytułu.

§ 4

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności garażu na zasadach określonych w Statucie.

§ 5

Przeniesienie własności garażu na rzecz użytkownika garażu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 6

1. W zakresie nabywania praw do garaży oraz ich zbywania lub zrzekania się na rzecz Spółdzielni stosuje się odpowiednio zapisy statutu i odnośnych Regulaminów w tym Regulaminu wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu.
2. Objęcie w użytkowanie, jak również zwolnienie garażu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Po zakończeniu okresu użytkowania, użytkownik obowiązany jest :
 - a) Opuścić garaż i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo – odbiorczym,
 - b) Powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu garażu do odbioru na trzy dni przed opuszczeniem.

§ 7

1. Po zwolnieniu garażu przez użytkownika i przekazaniu go Spółdzielni do dyspozycji, Spółdzielnia umieszcza ogłoszenie o możliwości nabycia praw do garażu na zasadach określonych w Regulaminie wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu.
2. Członek Spółdzielni (lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni), który ubiega się o zawarcie umowy przeniesienia prawa własności garażu z odzysku jest obowiązany wnieść wkład budowlany w wysokości jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę, lub wynikającej z licytacji wysokości tego wkładu (w przypadku większej liczby zainteresowanych).



§ 8

Zarząd reprezentuje Spółdzielnię przy zawarciu umów.

§ 9

Osoby będące członkami Spółdzielni jak również niebędące członkami mogą ubiegać się o garaż na zasadzie umowy najmu. Pierwszeństwo posiadają członkowie Spółdzielni.

Rozdział IV.

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i prawo odrębnej własności.

§ 10

1. Umowy o spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność do garażu są zawierane wyłącznie z osobami, które wniosły wymagany wkład budowlany. Przez wymagany wkład budowlany rozumie się wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odpowiednią wartość rynkową garażu.
2. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu następuje przez zawarcie pisemnej umowy z członkiem Spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności garażu następuje przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, koszty zawarcia aktu obciążają właściciela garażu.

§ 11

1. Osoby, które uzyskały spółdzielcze własnościowe prawo, lub prawo odrębnej własności do garażu w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu lub kupna, jak również osoby, które uzyskały prawo do garażu w drodze zamiany, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
2. Prawo do odrębnej własności przypada osobie wskazanej w podziale majątku.

Rozdział V.

Najem garażu lub dzierżawa terenu pod garaże przenośne.

§ 12

1. Spółdzielnia może wynajmować garaże, dla których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, lub prawa odrębnej własności, ze względu na brak popytu na takie formy korzystania z garażu.
2. Przekazanie garażu w najem następuje decyzją Zarządu po wpłaceniu kaucji w wysokości trzech miesięcznych opłat czynszowych na konto Spółdzielni, przed podpisaniem umowy najmu garażu.
3. Dzierżawa terenu pod garaż przenośny może być zrealizowany pod warunkiem możliwości terenowych. Przekazanie terenu pod garaż przenośny następuje decyzją Zarządu po wpłaceniu kosztów przygotowania miejsca pod garaż (o ile takie wystąpią) na konto Spółdzielni, przed podpisaniem umowy dzierżawy terenu pod garaż.
4. Pierwszeństwo wynajęcia garażu lub dzierżawy terenu pod garaż przysługuje członkom Spółdzielni a w szczególności osobom niepełnosprawnym nieposiadającym garażu (lub terenu pod garaż) z zastrzeżeniem, że nie może najać garażu członek, osoba niepełnosprawna, która nie wywiązuje się z zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie lokali.

5. Wybór najemców garaży lub terenu pod garaż następuje po ogłoszeniu przez Spółdzielnię naboru w drodze przetargu dla członków Spółdzielni.
6. W miejscach oddanych w najem pod garaże przenośne powinny być ustawiane garaże o jednakowych parametrach gabarytowych. Zmiany tylko po uprzednim uzgodnieniu z Zarządem w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Obowiązki najemców garażu lub dzierżawy terenu pod garaż w zakresie utrzymania i eksploatacji garażu oraz warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu określa stosowna umowa.
8. Po rozwiązaniu umowy najmu, użytkownik obowiązany jest zwrócić Spółdzielni garaż, lub teren pod garaż przenośny w stanie odnowionym. W przypadku nie wywiązania się z powyższego, użytkownik obowiązany jest wnieść uzgodnioną ze Spółdzielnią kwotę na wykonanie zastępcze jego obowiązku. Spółdzielnia ma prawo zatrzymania kaucji na poczet kosztów odnowienia garażu, przywołaną w ust. 2.
9. Zasady zawierania umowy oraz obowiązków i opłat najmu garaży i dzierżawy terenu pod garaż przenośny reguluje niniejszy regulamin oraz Regulamin wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu, miejsc pod reklamę i ustalania czynszu w SML W Międzyrzecz.

ROZDZIAŁ VI.

PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY I SPÓŁDZIELNI.

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:

- 1) użytkowania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do stosowania postanowień statutu, niniejszego regulaminu oraz regulaminów wymienionych w Rozdziale nr I niniejszego regulaminu,
- 2) dokonywania **raz w roku: na koniec grudnia** odczytu stanu podliczników energii elektrycznej i przekazywania do administracji Spółdzielni.

§ 13

A. DO OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY W ZAKRESIE UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI GARAŻY NALEŻY :

1. Właściwa eksploatacja oraz obowiązek dokonywania napraw i remontów elementów wewnętrznych garażu , a w szczególności:
 - 1) użytkowanie garażu tylko do przechowywania pojazdów ,
 - 2) utrzymywanie wnętrza garażu w należytym i niepogorszonym stanie technicznym, w tym wentylacji (nawiew i wywiew),
 - 3) konserwacja i naprawa podjazdu (wjazdu) do garażu,
 - 4) dbanie o estetyczny wygląd garażu i terenu wokół garażu, usuwaniu śniegu na podjeździe do garażu, w tym właściwe zabezpieczenie zewnętrznych odbojów do bram garażowych (wg zasad BHP),
 - 5) uzupełnianie ubytków tynków wewnętrznych oraz wszelkich pęknięć tynków,
 - 6) naprawa i wymiana posadzki,
 - 7) malowanie ścian, sufitów i bram garażowych od strony wewnętrznej garażu,
2. Konserwacja, naprawa, malowanie zewnętrznej części bramy garażu oraz wymiany indywidualnej bramy garażowej.
 Przy wymianie bramy, lub malowania zewnętrznej części bramy należy zastosować farbę RAL 8011, w kolorze brąz z połyskiem.

Handwritten signature

W przypadku zastosowania innej farby Spółdzielnia może wykonać ponowne malowanie bramy zalecaną farbą na koszt użytkownika garażu.

3. Naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu (definicja w Regulaminie napraw bieżących lokali w zasobach SMLE Międzyrzecz).
4. Zachowanie czystości wewnątrz garażu.
5. Udostępnienie garaży do kontroli i przeglądów dokonywanych przez podmioty uprawnione.
6. Usunięcie we własnym zakresie i na własny koszt nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie obowiązkowych kontroli i przeglądów.
7. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i przepisów ppoż., a w szczególności:
 - a) wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p.poż., oraz stosowanie się do ogólnych warunków p.poż.,
 - b) zakazu używania w garażu i na zewnątrz garażu otwartego ognia, grzejników elektrycznych,
 - c) zakazu przechowywania w garażu paliw i innych substancji łatwopalnych, itp.,
 - d) zakazu parkowania na drodze dojazdowej do poszczególnych garaży indywidualnych oraz przed wjazdami do garaży;
8. Na używanie garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem, a także na dokonanie w nim zmian i przeróbek obowiązuje uzyskanie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, pod rygorem nieważności.
9. Uzyskanie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zmian lub przeróbek w konstrukcji lub instalacji znajdujących się w garażu.
10. Udostępnienia garażu w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika, których mimo nakazu nie wykonał.
11. W razie uchybienia przez użytkowników w/w obowiązkom, Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia stwierdzonych komisyjnie uchybień, wyznaczając użytkownikowi stosowny termin usunięcia uchybień. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Spółdzielnia może usunąć stwierdzone uchybienia w zakresie własnym lub zlecając ich usunięcie przez osoby lub firmy zewnętrzne na koszt użytkownika garażu. Koszty usunięcia uchybień użytkownik garażu jest zobowiązany zwrócić Spółdzielni na podstawie otrzymanej faktury.
12. Koszty naprawy części wspólnych wykraczających poza odpis na fundusz remontowy zostanie ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
13. Użytkownik garażu nie związanego trwale z gruntem, który nie wnosi odpisu na remonty wszystkie prace remontowe i konserwacyjne wykonuje na własny koszt i odpowiedzialność.

B. DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMYWANIA GARAŻY NALEŻY :

Konserwacja i remonty garaży z opłat na fundusz remontowy zespołu garaży, wnoszonych na ten cel przez użytkowników garaży.

W przypadku konieczności wykonania robót przekraczających zgromadzone środki Zarząd może utworzyć fundusz remontowy celowy ze spłatą w okresie dwóch lat.

Zakres obowiązków Spółdzielni obejmuje między innymi:



1. Naprawę i wymianę nawierzchni dróg dojazdowych stanowiących część wspólną garaży oraz konserwację i naprawę odwodnienia tych dróg, w sposób określony w dokumentacji obiektu, bez podjazdu do garażu.
2. Konserwację, naprawę i wymianę pokrycia dachowego wraz obróbkami blacharskimi w tym rynien , rur spustowych , rynien, rur spustowych, w sposób określony w dokumentacji obiektu.
3. Przeprowadzenie konserwacji, naprawy i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych tj.: zewnętrznej instalacji elektrycznej, instalacji oświetleniowej wraz z osprzętem całego terenu w obrębie zespołu garaży , kanalizacji deszczowej wraz ze studniami rewizyjnymi i wpustami ulicznymi w obrębie zespołu garaży., (definicja w Regulaminie napraw bieżących lokali w zasobach SML W Międzyrzecz),
4. Naprawę i malowanie wszystkich zewnętrznych elementów elewacji – tynków zewnętrznych, w kolorach zgodnych z dokumentacją techniczną z zastrzeżeniem §13, ust 2.
5. Wyrównywanie placów gruntowych- manewrowych między garażami wiosną i latem.
6. Utrzymanie czystości i odśnieżanie dróg dojazdowych do garaży (bez podjazdów – wjazdów do garaży);
7. Przeprowadzanie konserwacji i renowacji terenów zielonych stanowiących część wspólną garaży
8. Wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego, z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności elementów obiektu i instalacji elektrycznej.

§ 14

Celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla życia, zdrowia lub bezpieczeństwa użytkowników garaży. zabrania się:

- 1) Palenia tytoniu i używania otwartego ognia w garażach oraz terenie garaży;
- 2) Pozostawiania poza garażem wszelkich śladów konserwacji lub mycia pojazdu;
- 3) Spuszczania oleju, rozlewania materiałów pędnych,;
- 4) Parkowania pojazdów poza stanowiskami garażowymi;
- 5) Dokonywania hałaśliwych napraw pojazdów w godzinach obowiązującej ciszy.
W pozostałych godzinach korzystanie z garaży winno odbywać się w sposób nie naruszający zgodnego współżycia użytkowników i nie uciążliwy dla otoczenia;
- 6) Dokonywania zmian i przeróbek bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni;
- 7) Zabudowywania lub przesłaniania otworów wentylacyjnych;
- 8) Pozostawiania bez nadzoru otwartych garaży;
- 9) Organizowania imprez rozrywkowych, alkoholowych itp.

§ 15

Koszty robót wynikające z zakresu obowiązków Spółdzielni, wymienionych w § 13 B., będą wliczone w stawkę odpisu na fundusz remontowy za garaż (dzielone wg m² powierzchni garażu).



§ 16

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu, na parkingach oraz na pozostałym terenie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach, parkingach oraz na pozostałym terenie Spółdzielni.
3. Części wspólne garaży (trasy dojazdowe) podlegają przepisom ustawy z dnia 20 czerwca 1997r Prawo o ruchu drogowym.

§ 17

1. W przypadku awaryjnego usunięcia usterek przez Spółdzielnię w zakresie elementów wspólnych np. elewacja, obróbki blacharskie, podjazd itp. koszty usunięcia tych usterek przypadających na poszczególnych użytkowników garaży zostanie określony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu
2. W przypadku nie wykonywania przez użytkownika garażu przenośnego obowiązków określonych w ust. 1, mimo pisemnych zaleceń ze strony Spółdzielni – Spółdzielnia ma prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu pod ustawienie garażu i nakazanie jego rozbiórki.

ROZDZIAŁ VII. ZASADY USTALANIA I WNOŚZENIA OPŁAT ZA GARAŻ I TEREN POD GARAŻ PRZENOŚNY.

§ 18

1. Opłatę za użytkowanie garażu ustala się w wysokości części kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na garaż, na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy uwzględnieniu zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Zarząd Spółdzielni. Użytkownicy garaży nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na zasadach określonych w art.4 ust.4 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
2. Opłaty należne za używanie segmentu garaży na zasadach własnościowych ustala się w wysokości pokrywającej koszty eksploatacji bieżącej wraz z odpisem na fundusz remontowy, wg zasad przyjętych w Spółdzielni i umieszcza je w rocznych planach remontów.
3. Opłaty wymienione w ust.1 i 2 obejmują:
 - a) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu i podatku od nieruchomości – za wyjątkiem właścicieli wyodrębnionych garaży,
 - b) opłatę na ubezpieczenie garaży,
 - c) opłatę na eksploatację i utrzymanie nieruchomości Spółdzielni, w tym na przegląd techniczny obiektu oraz instalacji elektrycznej w części przypadającej na garaż.
 - d) Ich wysokość na dany rok zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
 - e) Opłaty poniesione z tytułu wykonania robót wynikających z zakresu obowiązków Spółdzielni wymienionych w § 13, B.,



- f) Oplatę na fundusz remontowy celowy na wykonanie robót remontowych na częściach wspólnych garaży, dróg, podjazdów, instalacji elektrycznej itp., wymienionych w § 13. Dodatkowy fundusz remontowy celowy może być utworzony przez Zarząd na pisemne zgłoszenie takiej konieczności przez większość użytkowników zespołu garaży lub nieruchomości garażowej, z określeniem jego celu.
 - g) zużycia energii elektrycznej,
 - h) kosztów administracyjno-gospodarczych.
 - i) Do ustalonych opłat dolicza się podatek dochodowy CIT i podatek VAT.
4. Obowiązek uiszczenia opłaty powstaje z dniem, w którym postawiono garaż do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik zdał Spółdzielni garaż odnowiony (wymalowany i wolny od usterek, których usunięcie należy do obowiązków użytkownika).
 5. Konieczność wykonania remontów ujętych w §13, a nieujętych w planie rocznym, może być podstawą do zmiany wysokości opłat z funduszu remontowego.
 6. Użytkownik garażu może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub na drodze postępowania sądowego, co nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat po zmianie.
 7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników garaży, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 19

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są wносить opłaty, o których mowa w § 17 co miesiąc z góry do dwudziestego dnia danego miesiąca, począwszy od dnia postawienia przez Spółdzielnię garażu do dyspozycji lub nabycia prawa do niego w drodze kupna, spadku lub darowizny do dnia zbycia prawa do garażu.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. W przypadku utworzenia funduszu remontowego celowego osoby, które uzyskały prawo do garażu na drodze kupna, darowizny, dziedziczenia, zapisu, zamiany, wyroku sądowego – podziału majątku są zobowiązane do kontynuacji jego spłaty na ustalonych z Zarządem Spółdzielni warunkach.

ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy ustaw, Statutu i regulaminów powołanych w Rozdziale I oraz właściwe przepisy kodeksu cywilnego.
2. Regulamin niniejszy stanowi załącznik nr ...1... do Uchwały Rady Nadzorczej nr2/2024..... z dnia 20.03.2024 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin użytkownika garaży w zasobach Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2018 w dniu 28.02.2018r.

