

# REGULAMIN KORZYSTANIA Z GARAŻY w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1.

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z póź. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 119 nr 1116 z póź. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903 z póź. zm.),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

### § 2.

Regulamin określa zasady administrowania garażami Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy oraz korzystania z garaży przez użytkowników garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

### § 3.

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. **spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piekary” w Legnicy wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000020307;
2. **zarządzie Spółdzielni** – oznacza to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;
3. **garażu** – rozumie się przez to lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych;
4. **użytkownika garażu** – rozumie się przez to członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członka spółdzielni będącego właścicielem garażu, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciela garażu niebędącego członkiem spółdzielni, najemcę garażu;
5. **statucie** - rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

#### **§ 4.**

1. Spółdzielnia oddaje garaże do używania na zasadzie:
  - 1) spółdzielczego własnościowego prawa,
  - 2) prawa odrębnej własności,
  - 3) prawa najmu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Garaże wynajmowane, jak również stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa są własnością Spółdzielni.

### **II. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO GARAŻU I PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU.**

#### **§ 5.**

1. Osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności garażu w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, wzajemnej zamiany lub kupna, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności garażu zawierana jest w formie aktu notarialnego.
3. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.

### **III. NAJEM GARAŻU.**

#### **§ 6.**

1. Garaże, stanowiące własność Spółdzielni i niebędące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, mogą być wynajmowane w trybie przetargu.
2. Przetarg odbywa się na zasadach określonych w „Regulaminie przeprowadzania przetargu ustnego na wynajęcie lokali użytkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz dzierżawienia gruntów”, o ile niniejszy regulamin nie stanowi inaczej.
3. Najem garażu następuje na podstawie umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.

4. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kwoty zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu garażu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia garażu przez najemcę oraz ewentualnych: kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych podjętych wobec najemcy, kwot odszkodowań należnych od najemcy z tytułu bezumownego korzystania z garażu po dacie ustania stosunku najmu. Kaucję wnosi się w gotówce w wysokości do sześciokrotności miesięcznego czynszu najmu za dany garaż, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Każdorazowo o wysokości kaucji decyduje Zarząd.
5. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wynajęcie garażu poza przetargiem: małżonkowi, zstępnym i wstępnym zmarłego najemcy garażu – na warunkach nieodbiegających od zawartych w dotychczasowej umowie ze zmarłym najemcą.
6. Warunkiem zawarcia umowy najmu, w trybie o jakim mowa w ust.5, jest: złożenie przez osoby tam wskazane, pisemnego wniosku o wynajęcie garażu, w terminie 6 miesięcy od daty zgonu dotychczasowego najemcy oraz brak zaległości w zapłacie czynszu najmu na dzień złożenia pisemnego wniosku, o którym mowa powyżej, w wysokości wynikającej z umowy z dotychczasowym najemcą.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, całego lub części garażu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z garażu lub przeznaczenia garażu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat z tytułu eksploatacji garażu na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, w sprawie korzystania z garażu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY.**

##### **§ 7.**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji garaży należy:
  - 1) zabezpieczenie odpowiednich zbiorników do składowania odpadów komunalnych i zapewnienie terminowego ich wywożenia,
  - 2) przeprowadzanie konserwacji i remontów wspólnych instalacji zewnętrznych, tj. instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego w obrębie zespołu garaży, kanalizacji deszczowej wraz ze studniami i studzienkami w drodze wewnętrznej,
  - 3) dokonywanie remontów nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży,
  - 4) utrzymywanie na bieżąco należytego stanu dróg stanowiących część wspólną garaży,
  - 5) odśnieżanie nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży w obrębie garaży,

- 6) kompleksowe uprzątnięcie dróg stanowiących część wspólną garaży w obrębie garaży raz w roku po okresie zimowym,
  - 7) przeprowadzanie konserwacji i renowacji terenów zielonych stanowiących część wspólną garaży ,
  - 8) remont i naprawa pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi (w tym rynien i rur spustowych),
  - 9) remont i naprawa elewacji garażu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
  - 10) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego.
2. Do obowiązków użytkowników garaży w zakresie eksploatacji garaży należy:
- 1) utrzymywanie wnętrza garażu w należytym stanie technicznym, w tym instalacji wentylacyjnej,
  - 2) konserwacja, naprawy oraz wymiana bram garażowych, z uwzględnieniem zaakceptowanej przez Spółdzielnię dotychczasowej ich kolorystyki i sposobu wykonania, jako elementu elewacji garaży,
  - 3) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
  - 4) usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garaży wynikłych z winy użytkownika,
  - 5) wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p.poż., jego konserwacja oraz stosowanie się do ogólnych warunków p.poż.,
  - 6) utrzymanie czystości w obrębie garażu,
  - 7) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zamian i przeróbek w konstrukcji lub instalacjach znajdujących się w garażu,
  - 8) terminowe uiszczanie opłat z tytułu eksploatacji garażu,
  - 9) używanie garażu wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych.
3. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, o których mowa w ust. 2, w szczególności w zakresie naprawy elewacji garaży, Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia uchybień stwierdzonych komisyjnie, wyznaczając użytkownikowi w tym celu stosowny termin. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Spółdzielnia może usunąć stwierdzone uchybienia w zakresie własnym lub z wykorzystaniem osób trzecich na koszt i niebezpieczeństwo użytkownika garażu. Koszty usunięcia uchybień użytkownik garażu jest obowiązany zwrócić Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
4. Koszt naprawy części wspólnych garaży zostanie ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.

## § 8.

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

- 1) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w garażach,
- 2) przechowywania paliwa, zużytego ogumienia,
- 3) napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym,
- 4) mycia pojazdów oraz czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą,

- 5) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego jak i wylewania ich do instalacji deszczowych,
- 6) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.

## **V. OPŁATY Z TYTUŁU EKSPLOATACJI I NAJMU GARAŻY.**

### **§ 9.**

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek spółdzielni będący właścicielem garażu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu niebędący członkiem spółdzielni jest obowiązany do uiszczania opłat z tytułu eksploatacji garażu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni. Najemca garażu jest obowiązany do uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat w wysokości wynikającej z umowy najmu.
2. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o jakich mowa w ust.1 zd.1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana wysokości czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy najmu następuje na warunkach i w trybie tam wskazanym.
3. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek spółdzielni będący właścicielem garażu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu niebędący członkiem spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## **VII. WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO GARAŻU.**

### **§ 10.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową garażu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, nie może być niższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej garaż w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Do przetargu, o jakim mowa w ust.1, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu zawarte w §7. ust.8 pkt-34 określające szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

3. Z wartości rynkowej garażu potrąca się kwoty, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej garażu, z uwzględnieniem zasad wskazanych w niniejszym paragrafie, jest opróżnienie garażu i przekazanie kluczy od garażu do Spółdzielni.
5. Jeżeli procedura, o której mowa w ust. 4, zakończy się dwukrotnym bezskutecznym przetargiem, Spółdzielnia przejmuje garaż, wypłacając osobie uprawnionej wartość rynkową garażu obniżoną o 20%, zgodnie z §7 ust.8 pkt 33 Statutu.

## **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### § 11.

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych obowiązujących członków Spółdzielni.

### § 12.

Niniejszy regulamin został uchwalony dnia 17.06.2010r. Uchwałą nr 292/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy w sprawie i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.