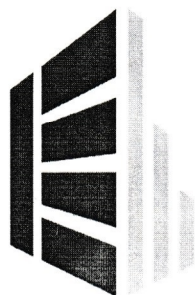


REGULAMIN
ZASAD FINANSOWANIA, BUDOWY,
PRZYDZIAŁU I UŻYTKOWANIA GARAŻY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WSPÓLNOTA” W BĘDZINIE



SPIS TREŚCI :

1. ROZDZIAŁ I – Podstawa prawna	3
2. ROZDZIAŁ II – Postanowienia ogólne	3
3. ROZDZIAŁ III – Zasady finansowania garaży	4
4. ROZDZIAŁ IV – Zasady przydziału garaży	5
5. ROZDZIAŁ V - Zasady używania garaży	6
6. ROZDZIAŁ VI – Zasady ustalania opłat za używanie garaży	7
7. ROZDZIAŁ VII – Postanowienia końcowe	8

ROZDZIAŁ I

Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami.)
2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” – Ustawa z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.

ROZDZIAŁ II

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady finansowania budowy, przydziału i użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.
- Ilekroć w niniejszym regulaminie pojawia się słowo:
 - „Spółdzielnia” należy przez nie rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „ Wspólnota” w Będzinie
 - „Członek Spółdzielni” należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną będącą członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie
 - „Fundusz remontowy dla części wspólnych” - gromadzone przez Spółdzielnię środki na poczet przyszłych kosztów remontów części wspólnych nieruchomości
 - „Garaż” należy przez to rozumieć pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystywane w tym celu.
 - „Budowa” – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane
 - „Zaprojektuj i wybuduj” - należy przez to rozumieć formułę, w ramach której, jeden podmiot wykonuje prace projektowe, jak i budowlane w jednym zadaniu na podstawie jednego zamówienia; w konsekwencji na jednym wykonawcy spoczywa obowiązek sporządzenia dokumentacji oraz uzyskania zezwoleń administracyjnych na budowę i ten wykonawca jest odpowiedzialny za osiągnięcie efektu końcowego w postaci wybudowanego obiektu.

§ 3

1. Garaże mogą być budowane tylko w ilościach i w miejscach przewidzianych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektowo- kosztorysową.
2. Spółdzielnia buduje garaże oraz zawiera umowy o ich budowę z członkami Spółdzielni zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ III

Zasady finansowania budowy garaży

§ 4

1. Budowa garaży realizowana jest w systemie zleconym „zaprojektuj i wybuduj„. Wykonawca inwestycji wybierany jest w drodze konkursu ofert, zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargów i wyboru wykonawców na roboty remontowe zlecane przez Spółdzielnię .
2. Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej może wybudować i zakwalifikować do środków trwałych spółdzielni garaże z przeznaczeniem na najem. Warunki najmu określa Zarząd w umowach najmu.

§ 4a

1. Z osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności garażu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę garażu w formie aktu notarialnego. Umowa ta pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego garażu.
2. Umowa określona w pkt 1 zawiera:
 - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności garażu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej garaż przez wniesienie wkładu budowlanego;
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego z określeniem wysokości pełnych kosztów budowy garażu;
 - określenie położenia i powierzchni garażu oraz udziału w części wspólnej nieruchomości;
3. Osoba, z która zostanie zawarta umowa o której mowa w pkt 1 wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej garaż. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego garażu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej garaż.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku garażowego do użytkowania.
5. Umowa o budowę garażu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w pkt 1.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu z osobą o której mowa w pkt 1, gdy ta osoba lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalasza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności garażu byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione. Wypowiedzenie to może nastąpić zgodnie z zawartą umową.
7. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1 lub nabywcy ekspektatywy własności odrębna własność garażu w terminie 2 miesięcy od jego wybudowania lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie w zależności od decyzji pozwolenia na budowę.

§ 4 b

1. Zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni budowa garaży w celu ustanowienia na rzecz Członków prawa odrębnej własności garażu może być finansowana ze środków własnych Spółdzielni.
2. Pełny koszt wybudowania garażu stanowi wkład budowlany.
3. Wkład budowlany musi być wniesiony na rachunek Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu garażowego.

ROZDZIAŁ IV

Zasady przydziału garaży

§ 5

1. O przydział garażu lub terenu pod budowę garażu mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Przydziału garażu dokonuje Zarząd Spółdzielni, a w szczególnych przypadkach Rada Nadzorcza.
3. Przydziały dokonywane są według kolejności złożenia wniosków, przy spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - a) Członek nie jest zadłużony wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu,
 - b) Członek spełnił następujące warunki :
 - wpłacił na konto Spółdzielni kwotę odpowiadającą całkowitym kosztom budowy garażu,

- wyraził gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu,
- zobowiązał się do podpisania umowy w formie aktu notarialnego, w którym wyraził zgodę na partycypowanie w kosztach utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową oraz plac manewrowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą, które zarządzane będą wyłącznie przez Spółdzielnię
- wyraził zgodę na pokrycie kosztów sporządzenia aktu notarialnego,

ROZDZIAŁ V

Zasady używania garaży

§ 6

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do garażu, odpowiada za jego stan techniczny.

1. Przeprowadzenie prac remontowych lub modernizacyjnych w garażu jest uzależnione od pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Na zasadach określonych w przepisach prawa Członek Spółdzielni jest obowiązany udostępnić garaż pracownikom Spółdzielni lub jej podwykonawcom w celu dokonania kontroli technicznej, użytkowania garażu zgodnie z przeznaczeniem i dokonania odczytów urządzeń pomiarowych,
3. Dokonywanie zmian lub przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi podstawę skierowania sprawy do Sądu o przymusową sprzedaż lokalu a w przypadku najmu instytucjonalnego wypowiedzenia w trybie natychmiastowym wraz z obciążeniem najemcy kosztami przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

§ 7

1. Każda osoba posiadająca tytuł prawny do garażu zobowiązana jest:
 - Utrzymać garaż w stanie niepogorszonym.
 - Zachować jego funkcjonalności i społeczno-gospodarcze przeznaczenie, którą jest miejsce do przechowywania samochodu. W szczególności zakazuje się prowadzenia w garażu działalności gospodarczej, w tym odpłatnego wykonywania napraw i remontów pojazdów lub innej podobnej działalności .
 - Utrzymać czystość w garażu i na terenie do niego przyległym, zabrania się rozlewania/wylewania olejów, paliw i innych samochodowych płynów eksploatacyjnych.
 - Dokonywać konserwacji, deratyzacji, dezynsekcji, bieżących remontów, napraw drzwi garażowych oraz ich malowania.
 - Użytkować instalację elektryczną, wentylacyjną zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 8

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla życia lub zdrowia ludzkiego, użytkownikom garaży zabrania się w garażach:
 - a) używania otwartego ognia;
 - b) przechowywania paliwa, zużytego ogumienia;
 - c) napełniania zbiorników benzyną lub olejem napędowym;
 - d) mycia pojazdów;
 - e) czyszczenia silników lub innych części benzyną lub naftą;
 - f) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego, jak i wylewania ich do instalacji deszczowych;
 - g) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.
 - h) zabrania się użytkowania garażu w celu przechowywania pojazdów wyposażonych w instalację gazową bez dodatkowej wentylacji wykonanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - i) zabrania się wykonywania dodatkowych otworów w podłodze garażu.
2. Zabrania się parkowania na ciągach komunikacyjnych dłużej niż jest to konieczne podczas wjazdu do garażu, wyjazdu z garażu i zamykania bramy garażowej.
3. Zabrania się pozostawiania na ciągach komunikacyjnych przedmiotów, które ograniczają swobodne poruszanie się, lub ograniczają widoczność.
4. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w garażu, a w szczególności działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu warsztatu naprawczego itp.
5. Zabrania się zmiany sposobu użytkowania garażu.
6. W godzinach od 22.00 do 5.00 rano należy unikać głośnej pracy pojazdu.

ROZDZIAŁ VI

Zasady ustalania opłat za używanie garaży

§ 9

1. Użytkownicy, którym przysługuje tytuł prawny do garażu wnoszą opłaty, na które składają się:
 - a) opłata eksploatacyjna;

- b) fundusz remontowy dla części wspólnych tj. drogi dojazdowej wraz z placem manewrowym;
 - c) podatek od nieruchomości - w zależności od formy prawa do lokalu garażowego;
2. Członkowie i nie członkowie wynajmujący garaż wnoszą opłaty, których wysokość ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały na podstawie analizy kosztów wynikających z ich eksploatacji.
 3. Poza opłatami eksploatacyjnymi, członkowie opłacają koszty zużycia energii elektrycznej, która jest zużywana na potrzeby wentylacji i oświetlenia ciągów komunikacyjnych w garażach, na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych, dokonywanych przez pracownika Spółdzielni lub pracownika zakładu energetycznego.
 4. Obowiązek wnoszenia opłat za garaż powstaje z chwilą przekazania go członkowi do dyspozycji, choćby faktycznie objęcie garażu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za garaż ustaje z dniem, w którym użytkownik opróżnił garaż.
 5. Użytkownicy garażu zobowiązani są do zawarcia odrębnej umowy o dostawę energii elektrycznej dla potrzeb własnych i będą ponosić koszty z tym związane.

ROZDZIAŁ VII

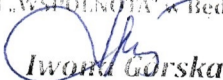
Postanowienia końcowe


§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie w szczególności przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, ustawy „Prawo Budowlane” wraz z przepisami wykonawczymi, ustawy „Kodeks Cywilny” jak również inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 11

Regulamin niniejszy został wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr⁴⁷ /2020 z dnia 19.10.2020 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „WSPÓLNOTA” w Bedzinie

Iwona Górska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SM „WSPÓLNOTA” w Bedzinie

mgr inż. Michał Fiuk