RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"MAŁOPOLSKA"
w Gorlicach

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach nr 54/2020 z dnia 26.11.2020 r.

Regulamin budowy, ustanawiania tytułów prawnych i używania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach

Podstawa prawna:

1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne uregulowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach, zwanej dalej Spółdzielnią w zakresie budowy, ustanawiania tytułów prawnych i używania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach.

§ 2

1. Garaż jest to samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, służący do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, będący garażem zamkniętym – z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym – bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi.
2. Użytkownik – osoba będąca właścicielem, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, będąca najemcą garażu bądź używająca garaż na podstawie innego tytułu prawnego.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr osób zainteresowanych budową garażu (murowanego i blaszanego), zwany dalej „rejestrem".
4. Do rejestru wpisywani są, z zastrzeżeniem ust. 9:
   a) członkowie Spółdzielni zamieszkali w jej zasobach,
   b) współmałżonkowie członków Spółdzielni wspólnie zamieszkali, spełniający warunek określony w podpunkcie poprzednim.
5. Każdej osobie zarejestrowanej przyporządkowuje się określoną liczbę porządkową wg kolejności zgłoszeń. Dana osoba może być ujęta w rejestrze tylko jeden raz.
6. Liczba porządkowa, o której mowa w ustępie poprzednim nie może być zmieniona bez wyraźnej i pisemnej rezygnacji osoby zainteresowanej.

7. W razie śmierci osoby zainteresowanej spadkobiercy powinni w terminie osiemnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku oświadczyć czy są zainteresowani budową garażu na podstawie niniejszego regulaminu, przedkładając prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku bądź akt poświadczenia dziedziczenia lub dowód wszczęcia postępowania w tej sprawie pod rygorem skreślenia z rejestru.
8. Skreślenia dokonuje Zarząd po uprzednim pisemnym wezwaniu skierowanym do osób, mogących według jego rozeznania wchodzić w rachubę jako spadkobiercy, którym Zarząd wyznaczył dodatkowy termin nie krótszy niż dwumiesięczny na dokonanie czynności, o których mowa w ustępie poprzedzającym i uprzedził o skutkach, jakie wiążą się z jego niezachowaniem.
9. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub zamieszkująca wraz z nim może być wpisana do rejestru tylko w przypadku braku kandydatów spośród członków Spółdzielni lub osób, o którym mowa w ustępie 4 niniejszego paragrafu.
10. Osoba, która otrzymała przyporządkowanie miejsca na budowę garażu, jest skreślana z rejestru.

ROZDZIAŁ II
GARAŻE MUROWANE

§ 3

1. Budowa garaży murowanych prowadzona jest przez Spółdzielnię na podstawie umowy o budowę garażu, uchwały Walnego Zgromadzenia, określającej założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego, planu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz regulaminu rozliczania inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Budowa może być prowadzona na gruntach stanowiących własność Spółdzielni lub oddanych jej do wieczystego użytkowania.

§ 4

1. Do obowiązków użytkowników garaży murowanych w czasie ich używania należy:
   a) konserwacja i remont wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończenia, o ile dla danego zestawu garaży nie został utworzony fundusz remontowy;
   b) naprawa posadzek;
   c) naprawa bądź wymiana okuć zamków, zawiasów, zamknięć itp.;
   d) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej i osprzętu wewnątrz garażu;
   e) malowanie ścian, sufitów garaży wraz z usuwaniem uszkodzeń tynku wewnątrz garażu;
   f) udostępnienie boksu garażowego pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli i osobom przeprowadzającym przeglądy techniczne,
   g) rozliczenie kosztów energii elektrycznej z przedsiębiorstwem energetycznym, z zastrzeżeniem §13 ust. 1;
   h) utrzymania numeracji garaży zgodnej z umową;

i) utrzymanie czystości i porządku terenu wokół garażu i placu manewrowego, w szczególności jego odśnieżanie, usuwanie nieczystości, odmulanie cieków wodnych, udrażnianie studzienek odprowadzających wodę, usuwanie przedmiotów uniemożliwiających lub utrudniających dojazd do garaży.

2. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garaży bądź będący właścicielami garaży murowanych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich garaż przez uiszczanie opłat zgodnie z ustawą i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III
GARAŻE BLASZANE

§ 5

1. Budowa garaży blaszanych może być prowadzona na gruntach stanowiących własność Spółdzielni lub oddanych jej do wieczystego użytkowania.
2. Do obowiązków Spółdzielni w związku z budową garaży blaszanych należy:
   1. wyznaczanie w miarę posiadanych możliwości terenu spośród nieruchomości opisanych w ustępie 1 pod budowę garaży w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego,
   2. sporządzenie listy przyszłych użytkowników garaży blaszanych (ilość miejsc na liście wynika z ilości garaży przewidzianych do postawienia na danym terenie)
   3. zawarcie umowy najmu lub dzierżawy.
3. Osoby wpisane na listę grupuje się w tzw. zespoły budowy i przyporządkowuje się im określony teren.
4. Członkowie zespołu budowy wybierają spośród siebie Komitet Budowy Garaży, który jest pośrednikiem pomiędzy nimi a Zarządem Spółdzielni.
5. Na okres realizacji budowy garaży Spółdzielnia w drodze umowy oddaje Komitetowy Budowy Garaży w najem lub dzierżawę nieruchomość gruntową, na której będą posadowione garaże.
6. Koszty poniesione przez Spółdzielnię a związane z przygotowaniem terenu pod budowę garaży zostaną uwzględnione w stawce czynszu za dzierżawę lub najem gruntu pod garażem do czasu całkowitego ich rozliczenia.

§ 6

1. Realizacja budowy systemem gospodarczym wykorzystuje dokumentację projektowo-kosztorysową, która musi być uzgodniona z Zarządem Spółdzielni.
2. Komitet Budowy Garaży dokonuje uzgodnień wymaganych odrębnymi przepisami.
3. Komitet Budowy Garaży pracuje zespołowo do czasu wykonania ustalonego stanu zamkniętego – roboty wykończeniowe wewnątrz garażu wykonuje każda osoba indywidualnie.
4. Po zakończeniu budowy garaży Komitet Budowy Garaży zobowiązany jest do złożenia Zarządowi w ciągu 30 dni inwentaryzacji powykonawczej wraz ze zgłoszeniem budowy do komisyjnego odbioru.

5. Spółdzielnia jest obowiązana do przeprowadzenia odbioru w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia i sporządzenia stosownych protokołów.
6. W razie stwierdzenia nieprawidłowości Spółdzielnia wzywa do ich usunięcia, wyznaczając do tego stosowny do okoliczności termin.
7. Po dokonaniu odbioru Komitet Budowy Garaży kończy swą działalność.

§ 7

1. Po wybudowaniu garaż blaszany stanowi własność osoby zainteresowanej, z którą Zarząd spisuje umowę najmu lub dzierżawy gruntu, na którym został posadowiony garaż.
2. Na właścicielu garażu blaszanego ciążą wynikające z Prawa budowlanego obowiązki użytkownika obiektu budowlanego.

§ 8

1. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem fizycznego odbioru garaży i przekazania ich w użytkowanie.
2. Wysokość czynszu najmu lub dzierżawy terenu pod posadowionym garażem i termin jego płatności określa umowa, o której mowa w §7.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobierać może odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Stawkę czynszu można podnosić w przypadkach:
   a) ustania członkostwa w Spółdzielni osoby będącej właścicielem garażu;
   b) utraty członkostwa w Spółdzielni i tytułu prawnego do zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni;
   c) w innych przypadkach o ile dopuszcza to zawarta umowa.
5. Zamieszkujące w zasobach Spółdzielni osoby posiadające garaż a niebędące członkami Spółdzielni płacą czynsz wyższy od płaconego przez członków Spółdzielni za dzierżawę lub najem gruntu pod garażem.
6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni i niezamieszkałe w zasobach Spółdzielni płacą czynsz za dzierżawę lub najem gruntu pod garażem w wysokości ustalonej przez Zarząd stosownie do aktualnych warunków rynkowych.

§ 9

Obowiązkiem użytkowników garaży jest:

1) konserwacja i remont wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończenia;
2) rozliczenie kosztów energii elektrycznej z przedsiębiorstwem energetycznym, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;
3) dbanie o utrzymanie estetyki garażu;
4) utrzymanie czystości i porządku terenu wokół garażu, placu manewrowego oraz dojazdu do garaży, w szczególności odśnieżanie, usuwanie nieczystości, odmulanie cieków wodnych, udrażnianie studzienek odprowadzających wodę, usuwanie przedmiotów uniemożliwiających lub utrudniających dojazd do garaży.

§ 10

Umowę najmu lub dzierżawy, na podstawie której użytkownik używa nieruchomości Spółdzielni pod posadowionym garażem, Spółdzielnia może wypowiedzieć w przypadku:

1) Przeznaczenia przedmiotu najmu lub dzierżawy na inne cele.
2) Zalegania z należnym czynszem najmu lub dzierżawy za okres uzasadniający wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w rozumieniu art. 672 lub art. 703 Kodeksu cywilnego.
3) Rażącego zakłócania porządku i naruszania zasad współżycia społecznego przez użytkownika garażu czyniącego korzystanie z innych garaży i nieruchomości uciążliwym.
4) Samowolnego, niezgodnego z przeznaczeniem korzystania przez użytkownika garażu z przedmiotu najmu lub dzierżawy.
5) Rażącego naruszenia przez użytkownika garażu przepisów przeciwpożarowych lub dotyczących ochrony środowiska.
6) Oddania nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem najmu lub dzierżawy do używania w podnajmem lub poddzierżawę osobom trzecim (niebędącym członkami Spółdzielni) bez zgody Spółdzielni.

§ 11

W przypadku wykonania przez osobę używającą nieruchomość na podstawie umowy najmu lub dzierżawy podmurówek i innych prac budowlanych po zakończeniu najmu lub dzierżawy ich efekty pozostają nienaruszone – bez zwracania poniesionych przez najemcę lub dzierżawcę kosztów – bądź przedmiot najmu lub dzierżawy będzie doprowadzony do stanu pierwotnego.

§ 12

Właściciel garażu blaszanego obowiązany jest do zgłoszenia Spółdzielni w ciągu 14 dni faktu sprzedaży lub wynajęcia garażu. W przypadku niezgłoszenia sprzedaży garażu Spółdzielnia ma prawo do obciążania właściciela garażu czynszem najmu lub dzierżawy za używanie gruntu pod garażem, aż do dnia ustalenia przez Spółdzielnię nowego właściciela garażu.

ROZDZIAŁ IV
ROZLICZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§13

1. W przypadku, gdy to Spółdzielnia jest stroną umowy o dostarczanie energii elektrycznej do zestawu garaży zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, rozliczenie tej energii dokonywane jest przez Spółdzielnię, która obciąża użytkowników garaży kosztami zużycia energii elektrycznej. Rozliczenie odbywa się na podstawie wskazań licznika głównego oraz liczników w poszczególnych garażach. Jeżeli suma wskazań liczników w poszczególnych garażach jest niższa od wskazań licznika głównego, użytkownicy garaży pokrywają koszty tej różnicy w częściach równych.
2. Obowiązek utrzymania licznika energii elektrycznej w garażu we właściwym stanie, w szczególności jego legalizacja lub wymiana obciąża użytkowników garaży.

ROZDZIAŁ V
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Regulamin niniejszy uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia tej uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Regulamin budowy, ustanawiania tytułów prawnych i używania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska" w Gorlicach, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2011 z dnia 26 października 2011r.
3. Zachowują swoją moc prowadzone przez Spółdzielnię przed wejściem w życie niniejszego regulaminu rejestry osób zainteresowanych budową garażu i kolejność zgłoszeń istniejąca w tychże rejestrach.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Małopolska" w Gorlicach
mgr Aneta Roman

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Małopolska" w Gorlicach
mgr Andrzej Rak