

**REGULAMIN BUDOWY, ZAWIERANIA UMÓW I UŻYWANIA GARAŻY  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie**

**I. Postanowienia ogólne. Zasady finansowania budowy garaży.**

§ 1

Garaż w rozumieniu niniejszego regulaminu jest szczególnym obiektem budowlanym (lokałem lub miejscem postojowym w garażu zbiorczym) przeznaczonym do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, wózków inwalidzkich, itp.) i faktycznie wykorzystywanym na ten cel.

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubartowie oddaje garaże i miejsca postojowe w garażach zbiorczych w użytkowanie na zasadzie:

- 1) najmu
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa
- 3) odrębnej własności

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym na własności SM, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 3

1. Garaże mogą być budowane wyłącznie w liczbie i miejscach określonych przez SM, wg zasad i w trybie obowiązującym dla realizacji inwestycji budowlanych.

2. Budowa garaży może być realizowana przez Spółdzielnię - lub za jej zgodą - przez przyszłych użytkowników - członków SM, ze środków własnych.

3. Decyzję o wydaniu zgody na budowę garaży, o której mowa w ust. 2, podejmuje Zarząd SM na wniosek członków SM ubiegających się o budowę lub przydział garaży z istniejących zasobów.

4. Wydanie zgody na budowę lub przydział garaży, o której mowa w ust. 3, uwarunkowana jest zawarciem umowy pomiędzy SM a przyszłymi inwestorami - użytkownikami.

5. Koszty budowy pokrywane są w całości przez przyszłych użytkowników lub SM.

6. Środki wniesione przez przyszłych użytkowników na pokrycie kosztów budowy stanowią wkład budowlany garażowy.

## **II. Zasady zawierania umów użytkowania garaży**

### § 4

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy użytkowania garażu składają w tej sprawie wnioski w biurze SM.

Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, wpisywane są do rejestru i rozpatrywane zgodnie z kolejnością zgłoszeń.

### § 5

1. Decyzję w sprawie przekazywania garaży w używanie, z uwzględnieniem wymogów określonych w § 3 ust. 4 oraz § 4 i wyjątków opisanych poniżej w ust. 3 podejmuje Zarząd SM.

2. Decyzję, o której mowa w ust. 1 podejmowane są w pierwszej kolejności na rzecz członków SM.

3. Poza kolejnością określoną w ust. 1 może zostać podjęta decyzja w stosunku do następujących osób:

- 1) inwalidów, których stan zdrowia uzasadnia konieczność posługiwania się pojazdem mechanicznym, a w szczególności korzystających z pojazdów specjalnie przystosowanych,
- 2) zwalnających garaże w innym osiedlu SM, na zasadzie wymiany,
- 3) osób, o których mowa w § 10 regulaminu.

### § 6

Decyzje, o których mowa w § 5, stanowią podstawę dla administracji do zawarcia umowy najmu garażu, bądź umowy o warunkach eksploatacji w przypadku garaży własnościowych (spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności), z przyszłymi ich użytkownikami.

### § 7

Osobie fizycznej bądź prawnej nie będącej członkiem SM może być wynajęty garaż tylko w przypadku braku kandydatów spośród członków SM.

## **A. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i prawo odrębnej własności.**

### § 8

1. Umowa o spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność do garażu są zawierane 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 pełnej kwoty budowy garażu
  - 2) dla garaży istniejących, wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odpowiednią wartość rynkową garażu.
3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 dotyczą również osób, które w dniu uchwalenia niniejszego regulaminu spełniały warunki wymienione w tych postanowieniach.
4. 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 członka Spółdzielni.

#### § 9

1. Członek Spółdzielni posiadający własnościowe prawo lub prawo własności garażu ma prawo w każdym czasie dokonać jego zbycia.
2. Zbycie (darowizna, sprzedaż) spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego.

#### § 10

1. Osoby, które uzyskały własnościowe prawo, lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu lub kupna, jak również osoby, które uzyskały prawo do lokalu w drodze zamiany lokali mieszkalnych, obejmującej również prawo do używania garażu, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
2. W przypadku braku innego rozstrzygnięcia sądu i rozwiązania małżeństwa przez rozwód lub unieważnienie małżeństwa, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu przypada tej osobie, której w wyniku podziału majątku przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Prawo do odrębnej własności przypada osobie wskazanej w podziale majątku.

#### § 11

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

#### § 12

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i przekazaniu garażu do dyspozycji SM, osoba uprawniona w terminie 30 dni otrzymuje tytułem zwrotu poniesionych kosztów jego budowy, równowartość spółdzielczego własnościowego prawa

do garażu. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany zwaloryzowany do aktualnej wartości rynkowej garażu.

## B. Najem

### § 13

Na podstawie decyzji Zarządu o oddanie garażu w najem po wpłaceniu kaucji na konto Spółdzielni, administracja SM zawiera umowę najmu garażu.

### § 14

Najemca może używać garażu wyłącznie na przechowywanie pojazdu samochodowego własnego bądź będącego własnością osoby bliskiej lub pojazdów będących w ich stałym użytkowaniu.

### § 15

Osoby bliskie osobom, które użytkowały garaż na zasadach najmu, mają prawo pierwszeństwa wstąpienia w stosunek najmu tego garażu o ile są lub stali się członkami SM i spełniają warunki określone niniejszym regulaminem.

### § 16

1. Zarząd Spółdzielni może cofnąć decyzję o oddaniu garażu w najem w przypadku:

- 1) zaległości w opłaceniu czynszu z tytułu najmu za okres 2 miesięcy,
- 2) posiadania przez członka lub współwłaściciela samochodu innego garażu.

Cofnięcie decyzji może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu garażu bez wypowiedzenia.

2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy najmu garażu bez podania przyczyny za 2 miesięcznym wypowiedzeniem.

### § 17

Po ustaniu stosunku najmu, najemca przekazuje garaż administracji SM, a SM w terminie 30 dni od daty przekazania garażu zwraca pobraną kaucję w kwocie wpłaconej, po waloryzacji.

Spółdzielnia może potrącić z kaucji swoje należności przypadające od użytkownika garażu. Kolejny użytkownik obowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości trzech miesięcznych opłat czynszowych.

### III. Opłaty z tytułu używania garaży

#### § 18

1. Opłaty należne za używanie garaży na zasadach własnościowych ustala Rada Nadzorcza, w wysokości pokrywającej koszty eksploatacji bieżącej wraz z odpisem na fundusz remontowy, ściśle wg. zasad przyjętych ogólnie w Spółdzielni i umieszcza je w rocznych planach remontów.

2. Wysokość czynszu z tytułu najmu garażu ustala Rada Nadzorcza.

#### § 19

1. Opłaty, o których mowa w § 18, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

2. Obowiązek uiszczania opłat (czynszu) powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym garaż postawiono do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym przekazano odnowiony garaż, a w przypadku przekazania garażu nie odnowionego po upływie 30 dni od opróżnienia garażu i protokolarnego przekazania go do dyspozycji administracji ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

3. Konieczność wykonania remontów ujętych w § 21 niniejszego regulaminu, a nie ujętych w planie rocznym, może być podstawą do zmiany wysokości opłat za używanie garaży.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkownika garażu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Użytkownik garażu może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze postępowania sądowego, co nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat po zmianie.

### IV. Obowiązki i odpowiedzialność stron

#### § 20

Użytkownik garażu zobowiązany jest do:

- 1) używania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz stosowania postanowień Statutu i niniejszego regulaminu,
- 2) odczytywanie i przekazywanie do administracji stanów wodomierzy i podliczników energii elektrycznej zainstalowanych w boksach garażowych, 2 razy w roku - na koniec miesiąca czerwca i grudnia,

- 3) udostępniania garażu w celu dokonania kontroli wodomierza i podlicznika energii elektrycznej lub przeglądu stanu technicznego garażu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 4) uzyskania zgody Spółdzielni do dokonywania zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych obiektu, a także w wystroju zewnętrznym obiektu,
- 5) niezwłocznego udostępniania garażu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli jest on nieobecny lub odmawia udostępnienia garażu, Spółdzielnia ma prawo wejść do garażu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale,
- 6) udostępnienia garażu w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika garażu zgodnie z §21,
- 7) przestrzegania przepisów bhp i p.poż. tj. nie gromadzenia w garażu paliw i innych materiałów łatwopalnych.

## § 21

1. Zakres obowiązków i odpowiedzialności stron w dziedzinie napraw i konserwacji na zewnątrz i wewnątrz garaży oraz terenu przyległego:

1) Dla garaży własnościowych:

Spółdzielnia odpowiada i wykonuje naprawy:

- malowanie elewacji zewnętrznej,
- naprawy wewnątrz garaży wielostanowiskowych,
- naprawa i wymiana linii zasilającej do tablicy bezpiecznikowej wraz z tablicą,
- naprawa elementów konstrukcyjnych,
- naprawy i remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia
- naprawy i konserwacja terenu przyległego i dojazdów.

Użytkownik garażu odpowiada i wykonuje:

- naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu,
- naprawa i wymiana drzwi,
- naprawa i wymiana osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych) oraz instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową,
- malowanie drzwi oraz ścian wewnętrznych,
- naprawa uszkodzonych tynków wewnątrz garażu.

2) Dla garaży w najmie:

Spółdzielnia odpowiada i wykonuje naprawy:

- malowanie elewacji zewnętrznej,
- naprawy wewnątrz garaży wielostanowiskowych,
- naprawa i wymiana linii zasilającej do tablicy bezpiecznikowej wraz z tablicą,
- naprawa elementów konstrukcyjnych,
- naprawy i remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia
- naprawy i konserwacja terenu przyległego i dojazdów,
- naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu,
- naprawa i wymiana drzwi,
- naprawa i wymiana instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową,
- naprawa uszkodzonych tynków wewnątrz garażu.

Użytkownik garażu odpowiada i wykonuje:

- naprawa i wymiana osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych, żarówek),
- malowanie drzwi oraz ścian wewnętrznych.

2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do użytkowania garażu, garaż przekazywany jest administracji w stanie nie pogorszonym, odnowiony, po dokonaniu drobnych napraw wnętrza garażu. W przypadku nie wykonania obowiązku, koszty odnowienia ponosi zwalniający garaż.

3. Naprawy oraz odnowienie we wnętrzu garażu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi co miesiąc za używanie garażu.

## V. Przepisy porządkowe

### § 22

W przypadku nieprzestrzegania przez użytkownika garażu niniejszego regulaminu, a w szczególności:

- zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 18 regulaminu,
- rażącego lub uporczywego wykroczenia użytkownika garażu przeciwko obowiązującemu porządkowi, a w szczególności powodowania zagrożenia bezpieczeństwa powszechnego,
- niewłaściwego zachowania się użytkownika garażu polegającego na utrudnianiu korzystania z innych garaży lub nieruchomości wspólnej,
- dokonywania istotnych zmian i przeróbek bez zgody administracji,

Zarząd Spółdzielni może:

- 1) cofnąć decyzję o najmie garażu i rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
- 2) wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykluczenie takiej osoby z członkostwa w Spółdzielni.
- 3) żądać sprzedaży garażu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeżeli garaż jest użytkowany na zasadzie:
  - a) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
  - b) odrębnej własności.

## VI. Przepisy końcowe

### §23

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem .....2008 r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin korzystania przez członków Spółdzielni z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM w Lubartowie, z dnia 26.01.1993 r.