

REGULAMIN

**budowy, finansowania, ustanawiania prawa i użytkowania
garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich**

I. Podstawa prawna.**§ 1**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
2. § 151 pkt. 16 Statutu.

II. Definicja pojęć.**§ 2**

1. Garaż w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczeniem przystosowanym do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów) motocykli, motorowerów, pojazdów inwalidzkich i.t.p.)
2. Garaż może stanowić odrębną nieruchomość (budynkową) wówczas gdy jest to garaż wolnostojący lub w zespole garaży i nastąpi wydzielenie gruntu zajętego pod taki garaż (odrębnej działki) lub odrębny lokal gdy znajduje się w budynku mieszkalnym lub w zespole garaży na gruncie będącym współwłasnością.
3. Użytkownik garażu to osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – garażu lub odrębną własność lokalu – garażu.
4. Właściciel lub zarządca – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową.

III. Zasady budowy, finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży.**§ 3**

1. Budowa garażu jako odrębnych nieruchomości lub odrębnych lokali w zespołach garażowych przekazywanych użytkownikom – realizowana może być z ich środków własnych, odpowiadających pełnemu kosztowi budowy.
2. Warunki realizacji i finansowania budowy garaży ustala umowa zawarta między użytkownikiem a Spółdzielnią.
3. Umowa ta zawarta w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu garaży umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu.

IV. Zmiana prawa do istniejących garaży.**§ 4**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę

przeniesienia własności garażu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie.

2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu - garażu, może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami danej nieruchomości garażowej, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości gruntowej. W takim przypadku wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności garażu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

V. Użytkowanie garaży.

§ 5

1. Użytkownik garażu obowiązany jest użytkować garaż zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Do obowiązków użytkownika w czasie eksploatacji należy utrzymanie garażu i terenu w należytych stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Wymiana bram garażowych finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości może być przeprowadzona tylko raz dla danego garażu, niezależnie od tego komu przysługiwał lub przysługuje tytuł prawny do garażu. Wymiana bramy garażowej przez użytkownika lokalu wymaga zgody Spółdzielni Mieszkaniowej, która określi szczegółowe warunki ich wymiany.
4. W przypadku kolejnej wymiany bram garażowych może być ona przeprowadzona wyłącznie na koszt użytkownika lokalu z zachowaniem typu i kolorystyki zamontowanych bram, według obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bez partycypacji Spółdzielni w kosztach.
5. Użytkownik garażu w zespole garaży lub garażu wolnostojącego jest odpowiedzialny za wykonanie remontów, konserwacji obiektu (w tym systematycznej konserwacji bramy garażowej zgodnie z zaleceniami producenta), terenu oraz zaleceń wynikających z okresowych przeglądów technicznych obiektu budowlanego przeprowadzanych przez zarządcę lub właściciela zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego.
6. Używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, szczególnie gdy użytkownik zrobi w nim warsztat naprawczy, usługowy, magazyn itp. spowoduje działania w kierunku pozbawienia użytkownika praw do garażu i wypłaty wartości rynkowej garażu, nie wyższej od kwoty jaką uzyska się od osoby obejmującej garaż w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię lub licytacji.

7. Pozbawienie użytkownika praw do garażu może nastąpić także w przypadku :
- zaniechania stanu technicznego i nieprzestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
 - dokonania zmian i przeróbek bez zgody Spółdzielni mogących naruszyć konstrukcję budynku,
 - zalegania długotrwale z opłatami czynszowymi.

VI. Opłaty za użytkowanie garaży.

§ 6

1. Za korzystanie z garaży wolnostojących lub w zespole garaży wchodzi następujące składniki stawki eksploatacyjnej na pokrycie kosztów :
- podatek od nieruchomości (budynek i grunt),
 - opłata za wieczyste użytkowanie,
 - koszty zarządzania,
 - podatek VAT.

Poza w/w opłatą eksploatacyjną w niektórych nieruchomościach garażowych występują opłaty za energię elektryczną oświetlenia terenu lub opłaty za sprzątanie terenu.

2. Dla garaży wbudowanych stawka eksploatacyjna obowiązuje w wysokości jak dla lokali mieszkalnych, a użytkownicy są także zobowiązani do opłat na fundusz remontowy oraz innych związanych z użytkowaniem lokalu – garażu (c.o. wod.-kan. energia elektryczna)
3. Dla zespołu garaży można utworzyć fundusz remontowy na pokrycie kosztów części wspólnych garaży ustalonych przez użytkowników i uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie konserwacji i remontów garaży.

§ 7

Garaże wbudowane.

Obowiązki Spółdzielni : malowanie, naprawa i wymiana drzwi, naprawa instalacji wewnętrznych.

Obowiązki użytkowników : malowanie ścian, sufitów i naprawa tynków wewnętrznych, wymiana armatury elektrycznej (wyłączniki, gniazdka, oprawy, klosze, żarówki).

§ 8

Garaże wolnostojące.

1. Za stan techniczny garaży wolnostojących lub w zespole garaży odpowiadają użytkownicy.
2. Obowiązki Spółdzielni :
- 1) przekazywanie właściwym organom podatków od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie,
 - 2) przeprowadzanie kontroli stanu technicznego garaży zgodnie z ustawą prawo budowlane i doręczanie wyników kontroli użytkownikom garaży.
 - 3) Wykonanie niezbędnych robót remontowych takich jak:

- dachy wraz z elementami odwadniającymi (rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie)
- drogi dojazdowe do zespołu garaży, bez najazdów do poszczególnych boksów garażowych,
- instalacja elektryczna do tablic bezpiecznikowych,
- urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem garaży

Kolejność robót uzależniona jest od konieczności ich wykonania i nagromadzonych środków finansowych.

3. Obowiązki użytkowników: wykonywanie wszelkich napraw i remontów, sprzątanie i usuwanie śniegu z terenu wokół garaży oraz w przypadku wystąpienia gołoledzi posypywanie terenu piaskiem.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 9

W sprawach nie objętych Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

Niniejszy Regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich Uchwałą Nr 79/09 z dnia 29.10.2009 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Zmiany : Uchwałą RNS Nr 121/2012 z dnia 29.11.2012 r.

Uchwałą RNS Nr 13/2015 z dnia 26.02.2015 r.

§ 11

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin korzystania z garaży finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 23.01.1992 r. Protokół Nr 2/92.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumułka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich