

REGULAMIN

korzystania z garaży w SM ENERGETYK

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210 z póź. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr.4 poz. 27 z póź. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 1944 nr 85 poz. 388 z póź. zm.),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16, poz. 93 z póź. zm.),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” wprowadzony Uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13.12.2007 wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach Uchwałą nr 7/2013 z dnia 19.06.2013, Uchwałą nr 7/2016 z dnia 28.06.2016 oraz Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26.06.2018

II. Postanowienia ogólne

§ 2.

Regulamin określa zasady administrowania garażami Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK oraz korzystania z garaży przez ich użytkowników.

§ 3.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Energetyk ” w Gliwicach wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000131389;
2. Zarządzie Spółdzielni – oznacza to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach ;
3. Garażu – rozumie się przez to lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych;

4. Użytkownik 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;

§ 4.

1. Korzystanie z garaży administrowanych przez Spółdzielnię może być realizowane na następujących podstawach prawnych:
 - 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 może być przedmiotem egzekucji. Na zbycie tego prawa nie jest wymagana zgoda Spółdzielni.
3. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i może być przedmiotem egzekucji. Na zbycie tego prawa nie jest wymagana zgoda Spółdzielni.
4. Prawo najmu garażu nie może być przeniesione przez najemcę na inne osoby bez zgody Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni najemca garażu nie może także oddać go do bezpłatnego używania, ani podnająć innej osobie. Prawo to przechodzi na spadkobierców. Prawo z najmu nie może być generalnie przedmiotem egzekucji, jednak może zostać rozwiązane w razie zadłużenia. Prawo najmu garażu wygasa lub ulega rozwiązaniu w przypadkach określonych prawem i treścią zawartej umowy.
5. Garaże oddawane do korzystania na podstawie umowy najmu, oraz na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa pozostają własnością Spółdzielni.
6. Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednie przepisy prawa o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.

III. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i prawo odrębnej własności garażu.

§ 5

1. Spółdzielcze własnościowe prawa do garażu ustanowione zgodnie z prawem na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów zachowują swoją ważność. Nie ustanawia się nowych spółdzielczych własnościowych praw do garaży.

2. Przekazanie garażu przez Spółdzielnię na odrębną własność użytkownika następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w następujących przypadkach:
 - a) w przypadkach określonych ustawami lub Statutem, albo
 - b) w innych przypadkach uznanych za uzasadnione przez Zarząd Spółdzielni, po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu na jakiejkolwiek podstawie (np. w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, wzajemnej zamiany lub kupna), wstępują we wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności garażu zawierana jest w formie aktu notarialnego.
5. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie cały lub części garażu bez zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z garażu lub przeznaczenia garażu bądź jego części na inny cel niż przechowywanie pojazdów mechanicznych.
6. W razie wynajęcia lub oddania garażu w bezpłatne używanie osobie trzeciej zarówno osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, lub prawo jego odrębnej własności jak i osoba trzecia są zobowiązane wobec Spółdzielni do tego by garaż używany był zgodnie z niniejszym Regulaminem.
7. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie, o którym mowa w pkt. 5 i 6 powyżej, miałoby wpływ na wysokość opłat z tytułu eksploatacji garażu na rzecz spółdzielni, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo jego odrębnej własności obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, w sprawie korzystania z garażu lub jego części wygasają z mocy prawa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
9. Na zmianę sposobu korzystania z garażu lub przeznaczenia garażu lub jego części na inny cel niż przechowywanie pojazdów mechanicznych wymagana jest zgoda Spółdzielni.

IV. Najem garażu

§ 6

1. Garaże, stanowiące własność Spółdzielni i niebędące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię

zainteresowanym użytkownikom, na podstawie umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Zawarcie umowy najmu garażu następuje z osobą zainteresowaną wyłonioną w drodze przetargu. Przetargi na wyłonienie najemcy garażu odbywają się na zasadach określonych w odrębnym „Regulaminie przetargu na najem garaży” jaki przyjęty został do stosowania Uchwałą Rady Nadzorczej nr 321/15/09 z dnia 29.04.2009 z późniejszymi zmianami.
3. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu garażu jakie przysługiwały będą Spółdzielni w dniu opróżnienia garażu przez najemcę. Kaucja podlega rozliczeniu w momencie zdania garażu do Spółdzielni. Kaucję wnosi się w gotówce w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu najmu za dany garaż, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
4. W razie śmierci najemcy garażu, jego prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu garażu, w tym obowiązek uiszczania opłat, przechodzą na spadkobierców, chyba że co innego wynika z zawartej Umowy.
5. Na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełni koszty jego budowy, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

V. 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) w garażach oddanych do korzystania na podstawie umowy najmu,
 - 9) remont i naprawa elewacji zewnętrznej w garażach oddanych do korzystania na podstawie umowy najmu,
 - 10) wymiana bram garażowych w garażach oddanych do korzystania na podstawie umowy najmu, w przypadku ich uszkodzenia uniemożliwiającego dalsze korzystanie lub dokonanie naprawy,
2. Do obowiązków użytkowników garaży w zakresie eksploatacji garaży należy:
- 1) utrzymywanie wnętrza garażu w należytym stanie technicznym, w tym instalacji wentylacyjnej,
 - 2) konserwacja i naprawy bram garażowych,
 - 3) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
 - 4) usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garaży,
 - 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. Ponadto do obowiązków użytkowników garaży, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo jego odrębnej własności należy :
- 1) remont i naprawa pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi (w tym rynien i rur spustowych) ,
 - 2) remont i naprawa elewacji zewnętrznej ,
 - 3) wymiana bram garażowych .
4. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, o których mowa w ust. 2 oraz 3, jak również w razie stwierdzenia dopuszczenia się przez użytkownika uchybień, o których mowa w § 8 poniżej Spółdzielnia wezwie użytkownika do usunięcia uchybień, 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 ryzyko użytkownika

garażu. Koszty usunięcia uchybień użytkownik garażu jest obowiązany zwrócić Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

5. Koszt naprawy części wspólnych garaży zostanie ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
6. Używanie garażu w sposób sprzeczny z umową lub niniejszym Regulaminem może powodować rozwiązanie umowy najmu w trybie natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 8.

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

- 1) Palenia tytoniu i używania otwartego ognia
- 2) przechowywania paliwa, zużytego ogumienia,
- 3) napełniania i przechowywania zbiorników z benzyną lub olejem napędowym,
- 4) mycia pojazdów oraz czyszczenia silników lub innych ich 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.

VI. Opłaty z tytułu eksploatacji i najmu garaży

§ 9

1. Każdy użytkownik garażu jest obowiązany do uiszczania opłat z tytułu eksploatacji garażu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni.
2. Użytkownicy garaży którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oprócz opłat z tytułu eksploatacji garażu, regulują opłaty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu podatku od nieruchomości oraz za użytkowanie wieczyste terenu w wysokości naliczonej przez gminę.
3. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o jakich mowa w ust.1 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

VII. Wygaśnięcie Spółdzielczego własnościowego prawa do garażu

§ 10

1. Z zastrzeżeniem pkt. 5 poniżej 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 wyższa 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 przyjęte w Spółdzielni zasady przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Z wartości rynkowej garażu potrąca się kwoty, o których mowa w art. 17¹¹ ust. 2 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% .

VIII. Postanowienia końcowe

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzsółdzielczych .

§ 12.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM ENERGETYK w dniu 26 listopada 2019 roku Uchwałą nr 668/45/19 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin korzystania z garaży w SM ENERGETYK uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2015 roku.