

REGULAMIN UŻYTKOWANIA GARAŻY SPÓŁDZIELCZYCH W SM „ARS”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich) i faktycznie wykorzystane na ten cel. Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych projektem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektowo-kosztorysową.
3. Zasada, o której mowa w pkt 2, dotyczy zarówno zadań inwestycyjnych nowo realizowanych, jak i zadań, których realizacja została zakończona.
4. Właścicielem garażu jest Spółdzielnia, a użytkownikiem może być osoba fizyczna lub prawna.
5. Na terenach będących własnością spółdzielni lub oddanych w jej użytkowanie wieczyste nie mogą być stawiane garaże przenośne.

II. Zasady finansowania, budowy i rozliczania kosztów budowy garaży

§ 2

1. Koszty budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) wyznaczenie terenu pod budowę garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - b) przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na zlecenie przyszłych użytkowników,
 - c) uzyskanie pozwolenia na budowę,
 - d) pełnienie nadzoru inwestorskiego nad budową,
 - e) ustalenie narzutów kosztów uzbrojenia terenu i dróg,
 - f) rozliczenie inwestycji.
3. Pozostałe obowiązki w zakresie budowy garaży obciążają przyszłych użytkowników, którzy zobowiązani są zawrzeć umowy ze Spółdzielnią na

budowę garaży zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- a) wpłacić na konto lub w kasie Spółdzielni kwotę z tytułu nadzoru inwestycyjnego oraz kosztów uzbrojenia i dróg, które poniosła Spółdzielnia,
- b) wnosić środki własne – zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektowo-kosztorysową i przepisami prawa budowlanego – w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Do końcowego rozliczenia kosztów budowy garaży ma zastosowanie regulamin rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i garaży opracowany przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i udostępniony dla zawierających umowę.

§ 4

Garaże wolnostojące podlegają umorzeniu w wysokości 2,5 % rocznie, a garaże wbudowane w budynek mieszkalny 1,5 % rocznie.

§ 5

Objęcie w używanie – jak również zwolnienie garażu – następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, a jego rozliczenie następuje zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

III. Przydział i używanie garaży

§ 6

Użytkownicy posiadający tytuły prawne do garaży zachowują je do czasu ich zmiany w prawo odrębnej własności na ich wniosek.

§ 7

1. Garaż wybudowany ze środków własnych członka na gruncie Spółdzielni za jej zgodą upoważnia członka do uzyskania prawa odrębnej własności lub prawa istniejącego.
2. Garaż wybudowany ze środków Spółdzielni może być wyłącznie wynajmowany na podstawie umowy najmu. Najemcami mogą być członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące ich członkami.

§ 8

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem jest zabronione.

§ 9

Spółdzielnia ma prawo przeglądu garaży za uprzednim powiadomieniem użytkownika.

IV. Zasady ustalania opłat za używanie garaży.

§ 10

1. Za używanie garaży użytkownicy posiadający własnościowe prawo, prawo odrębnej własności do garażu wnoszą opłaty, na które składają się:
 - opłata eksploatacyjna,
 - fundusz remontowy,
 - podatek od gruntu,
 - podatek od nieruchomości.
2. Członkowie i nie członkowie wynajmujący garaż wnoszą opłaty, których wysokość ustala Rada Nadzorcza na podstawie analizy kosztów wynikających z ich eksploatacji.
3. Zarówno osoby posiadające własnościowe prawo do garażu, prawo odrębnej własności jak i wynajmujące garaż wnoszą opłaty za: zużyta energię elektryczną, która jest zużywana na potrzeby wentylacji i oświetlenia ciągów komunikacyjnych w garażach.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za garaż powstaje z chwilą postawienia członkowi do dyspozycji, choćby faktycznie objęcie garażu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za garaż ustaje z dniem miesiąca, w którym użytkownik opróżnił garaż.
5. W przypadku wynajmu garażu wszelkie sprawy wynikające z użytkowania garażu reguluje „Umowa najmu garażu” stanowiąca załącznik do tego regulaminu.

V. Sprawy porządkowe

§ 11

Zarówno osoba posiadająca prawo do garażu, prawo odrębnej własności jak i wynajmująca garaż – z chwilą postawienia garażu do jej dyspozycji – zobowiązana jest:

1. Utrzymać garaż w stanie zgodnym z jego przeznaczeniem.

2. Zachować jego funkcję, tzn. nie zamieniać go w warsztat naprawczy a jedynie jako miejsce przechowywania samochodu.
3. Utrzymać czystość w garażu i na terenie do niego przyległym.
4. Uprzątać odpady i inne zaśmiecenia, zarówno z garażu jak i wokół niego.
5. Dokonywać konserwacji, remontów, napraw drzwi garażowych oraz ich malowania przynajmniej raz na 5 lat.
6. Użytkować instalację elektryczną zgodnie z jej przeznaczeniem.

Użytkownikowi garażu nie wolno:

1. Przechowywać w garażu substancji i materiałów łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących i żrących.
 2. Parkować na ciągach komunikacyjnych dłużej niż jest to konieczne podczas wyjazdu, wjazdu i zamykania bramy.
 3. Zastawiać ciągów komunikacyjnych rzeczami, które ograniczają swobodne poruszanie się.
 4. W godzinach od 20,00 do 6,00 rano należy unikać głośnej pracy pojazdu.
- Użytkownika garażu obowiązują zasady zachowania norm wynikających z zamieszkiwania w zbiorowości spółdzielczej.
- W celu zapobieżenia marnotrawstwu energii nie należy pozostawiać otwartych bram garażowych, gdyż niepotrzebnie pracuje wentylacja i świeci się światło.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2009 z dnia 21.12.2009 roku

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

.....
Elżbieta Dunaj

.....
Aleksander Graczyk

