

Regulamin

budowy, finansowania i używania garaży oraz miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystywane na ten cel. Garażem jest również miejsce postojowe w hali garażowej.
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych odpowiednim zatwierdzonym projektem budowlanym.
3. Na terenach będących własnością Spółdzielni lub oddanych jej w użytkowanie wieczyste nie mogą być stawiane garaże przenośne.
4. Użytkownik garażu/ miejsca postojowego zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa o ruchu drogowym z dnia 20 czerwca 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 108 poz.908) oraz odnośnych przepisów bhp i p.poż.
5. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony , choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
6. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni następuje na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej na rzecz członka spółdzielni , który wystąpił z odpowiednim wnioskiem.

II. Zasady kwalifikacji na budowę garaży.

§ 2

1. O budowę garażu ubiegać się mogą członkowie spółdzielni wpisani do rejestru garażowego, którzy wyrażają gotowość zawarcia umowy o budowę garażu na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni za wyjątkiem członków spółdzielni budujących garaż w ramach realizacji inwestycji o której mowa w § 7 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku większej ilości osób deklarujących nabycie garażu w danej jednostce osiedla o zakwalifikowaniu do budowy decyduje losowanie.
Losowania dokonuje się według kolejności wpisu do rejestru garażowego. Tworzy się listę podstawową obejmującą osoby zakwalifikowane do planowanej ilości garaży budowanych w danej lokalizacji oraz listę rezerwową osób warunkowo zakwalifikowanych, które wchodzi w kolejności na listę podstawową w przypadku rezygnacji osób z tej listy przed zawarciem umowy o budowę garażu.
3. Nie zgłoszenie się na losowanie członka spółdzielni bądź osoby przez niego upoważnionej powoduje, że losowanie odbywa się komisyjnie (los ciągnie członek komisji przeprowadzającej losowanie). O wyniku losowania Zarząd Spółdzielni zawiadamia nieobecnego członka w terminie 7 dni.
4. W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy o budowę garażu spośród członków spółdzielni zamieszkałych w danej jednostce osiedla, o budowę garażu ubiegać się mogą pozostali członkowie spółdzielni jak również osoby nie będące członkami spółdzielni. W takim przypadku o zawarciu umowy decyduje kolejność zgłoszenia.

III. Zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży.

§ 3

1. Koszty budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - wyznaczenie terenu pod budowę garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - przygotowanie stosownej dokumentacji na rzecz przyszłych użytkowników,
 - uzyskanie pozwolenia na budowę,
 - zlecenie realizacji budowy i zawarcie stosownej umowy z wykonawcą,
 - pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową,
 - ustalenie wielkości kosztów wykonania uzbrojenia terenu i dróg oraz określenie narzutu kosztów ogólnych spółdzielni,
 - rozliczenie inwestycji.
3. Spośród osób zakwalifikowanych do zespołu garażowego wybiera się przedstawicieli w ilości trzech osób, reprezentujących interes przyszłych użytkowników garaży w procesie inwestycyjnym aż po rozliczenie finansowe inwestycji.
4. Odbioru zakończonej budowy dokonuje wyznaczony pracownik spółdzielni w obecności zainteresowanych osób.
5. Członek Spółdzielni ma prawo wniesienia do protokołu odbioru garaży wykazu usterek i wad dotyczących realizacji projektu technicznego budowy garażu.
Termin usunięcia zakwestionowanych elementów robót po uzgodnieniu z zainteresowanym członkiem, Spółdzielnia ustala z wykonawcą robót.
6. W przypadku występowania usterek i wad nie uniemożliwiających użytkowanie garażu członek spółdzielni ma obowiązek dokonać odbioru garażu z zastrzeżeniem ust. 5.
7. Zasady udzielenia gwarancji i rękojmi na wykonane roboty ustala umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą robót.

§ 4

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie tytułu prawnego do garażu, spółdzielnia zawiera umowę o jego budowę. Umowa zawierana jest w formie pisemnej. Umowa ta winna zawierać między innymi:
 1. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie środków finansowych oraz uczestniczenie w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu.
2. Członek spółdzielni ubiegający się o garaż wnosi środki finansowe według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

§ 5

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy,

bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

3. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 7 dni.
4. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni bądź spółdzielnię, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesione środki finansowe.
5. Zasady i terminy zwrotu środków finansowych wniesionych w okresie realizacji inwestycji określa umowa.
6. Członek uzyskujący prawo do garażu w okresie realizacji inwestycji, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi środki finansowe w wysokości środków wypłaconych innej osobie.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia prawa do garażu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do tego lokalu wnosi środki finansowe zwaloryzowane według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszty wyceny ponosi osoba ubiegająca się o zawarcie umowy.
8. W wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 6

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka spółdzielni tytuł prawny do garażu w terminie określonym w § 43 ust.1 statutu Spółdzielni.
2. Ustanowienie tytułu prawnego do garażu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Koszty związane z ustanowieniem tytułu prawnego do garażu ponosi osoba na rzecz której się tego dokonuje.

§ 7

1. W przypadku realizacji inwestycji w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Generalnym Realizatorem Inwestycji, określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu, zasady wnoszenia wkładu, jego wysokość oraz zasady rozliczenia kosztów inwestycji określa umowa pomiędzy zainteresowaną osobą, a Generalnym Realizatorem Inwestycji. Podstawę jej zapisów stanowi umowa zawarta pomiędzy Generalnym Realizatorem Inwestycji a Zarządem Spółdzielni.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 stosuje się odpowiednio zapisy §§ 40 – 44 Statutu Spółdzielni”.

IV. Zasady dysponowania prawami do garaży oraz zasady ich użytkowania.

§ 8

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz prawo odrębnej własności są prawami zbywalnymi. Przechodzą na spadkobierców i podlegają egzekucji.

§ 9

Objęcie w używanie jak również zwolnienie garażu, na warunkach własnościowego prawa do lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Powyższe dotyczy także pierwszego przekazania w używanie garażu na prawach ekspektatywy odrębnej własności lokalu.

§ 10

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do garażu, zobowiązana jest używać go zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Użytkownik garażu dokonuje na swój koszt niezbędnych napraw i remontów związanych z prawidłowym jego użytkowaniem, a także utrzymuje czystość w garażu jak i przed wjazdem do garażu w granicach wynikających z normalnego jego używania.
3. Obowiązki w zakresie niezbędnych napraw i remontów garaży określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni oraz lokatorów w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z lokatorami zwalniającymi lokale”.

§ 11

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zgodnie z § 65 Statutu Spółdzielni. Wymiar miesięcznych opłat czynszowych określa Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty za wykorzystaną energię elektryczną, wodę i kanalizację mogą być pobierane w formie ryczałtu lub według wskazań podliczników, o ile takie są zainstalowane. Rozliczenie tych wpłat nastąpi zgodnie z „Regulaminem opłat za media”.
3. W przypadku zmiany składników kształtujących opłatę określoną w ust. 1, 2, Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonania odpowiedniej zmiany.

V. Miejsca postojowe w hali garażowej.

§ 12

1. Użytkownik miejsca postojowego zobowiązany jest do:
 1. Zachowania czystości w obrębie miejsca postojowego.
 2. Dbania o należyty stan techniczny i sanitarny.
 3. Niezakłócania porządku publicznego.
 4. Ponoszenia kosztów eksploatacji, konserwacji i naprawy urządzeń.
2. Właściciel pojazdu ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikające z niezachowania ostrożności podczas parkowania i poruszania się pojazdem, również wobec osób trzecich.
3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika miejsca postojowego kosztami naprawy lub remontu hali garażowej, jeżeli konieczność przeprowadzenia remontu została spowodowana przez użytkownika.
4. Na terenie hali garażowej wielostanowiskowej zabronione jest w szczególności:
 1. Parkowanie samochodów posiadających instalację gazową.
 2. Magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych, opon, pustych pojemników po paliwie oraz innych przedmiotów stanowiących zagrożenie pożarowe.
 3. Tankowanie pojazdów.
 4. Pozostawienie pojazdów z uruchomionym silnikiem.
 5. Parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami powodującymi wycieki paliwa, olejów oraz innych płynów.

6. Mycie, wymiana cieczy chłodzącej, paliwa lub oleju.
 7. Prowadzenie pojazdu bez włączonych świateł mijania
 8. Parkowanie poza wyznaczonym miejscem parkowania.
 9. Składowanie śmieci.
 10. Dokonywanie napraw pojazdów mechanicznych.
 11. Wykorzystywanie miejsc postojowych do innych celów niż parkowanie pojazdów.
 12. Palenie wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia.
 13. Dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych bez zgody Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w szczególności: w wyniku kradzieży, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu, powstałe w hali garażowej z winy innych użytkowników, osób trzecich, działania siły wyższej. Nie ponosi również odpowiedzialności za pozostawione w pojeździe rzeczy oraz stanowiące jego wyposażenie.
6. Użytkownicy zobowiązani są do zabezpieczenia pojazdów pozostawionych w hali garażowej przed dostaniem się do wnętrza osób trzecich oraz stosowania posiadanych systemów zabezpieczających.
7. Pojazdy wolno pozostawiać tylko na wyznaczonych miejscach postojowych. Jeżeli użytkownik lub osoba przez niego upoważniona, poprzez niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch na hali garażowej w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu bądź też bezpieczeństwu innych użytkowników, a także w sposób uniemożliwiający swobodne korzystanie z hali garażowej przez innych użytkowników, Spółdzielnia uprawniona będzie do wezwania Policji lub Straży Miejskiej. Odholowanie pojazdu nastąpi na koszt właściciela lub posiadacza pojazdu.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” nr 35/2013 z dnia 16.12.2013r..