

REGULAMIN

W SPRAWIE BUDOWY, FINANSOWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA GARAŻY W GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Statutu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej Spółdzielnią uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 09 maja 2003 roku i zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 12 sierpnia 2003 roku Sygnatura GD XVI Ns – REJ. KRS / 3621 / 03 / 871.

§ 2

Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie (zespół pomieszczeń) spełniające warunki do przechowywania pojazdu samochodowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Ustaw Nr 75 z dnia 15.06.2002r. poz. 690).

§ 3

Spółdzielnia może budować garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalizacjach garażowych i oddawać je w użytkowanie na zasadach :

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych;
- 2) prawa odrębnej własności garażu;
- 3) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 4) umowy najmu.

II. BUDOWA GARAŻY

§ 4

Garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym mogą być zrealizowane w lokalizacjach przewidzianych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub uzgodnionych z władzami miasta po przygotowaniu dokumentacji technicznej oraz uzyskaniu wymaganych uzgodnień i pozwoleń.

§ 5

Garaże w zespołach 5 boksów i powyżej realizowane są przez GSM systemem zleconym. Garaże poniżej 5 boksów mogą być realizowane systemem gospodarczym.

§ 6

Osoby zakwalifikowane do budowy garaży w systemie zleconym przez Spółdzielnię wybierają spośród siebie Komitet Budowy Garaży w składzie co najmniej 3 osobowym, który jest upoważniony do reprezentowania interesów przyszłych użytkowników garaży w kontaktach z Zarządem Spółdzielni do chwili zakończenia budowy garaży.

Komitet Budowy Garaży nie jest uprawniony do czynienia uzgodnień odbiegających od warunków zapisanych w umowach o budowę garaży.

§ 7

Zarząd Spółdzielni podpisuje umowy o budowę garaży z przyszłymi użytkownikami garaży określające warunki realizacji i finansowania inwestycji.

§ 8

Odbioru wybudowanych garaży dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni przy udziale członków Komitetu Budowy Garaży.

§ 9

Zrealizowane garaże, miejsca postojowe wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 10

Po zakończeniu procesu inwestycyjnego budowy garaży Spółdzielnia zawiera z członkami Spółdzielni umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, umowę najmu lub ustanawia odrębną własność.

III. FINANSOWANIE

§ 11

1. Pierwszeństwo uzyskania garażu (z zachowaniem kolejności wpisu do rejestru) przysługuje osobom zamieszkałym w danym Osiedlu, w którym garaże powstają.
2. O ile na nowo budowane garaże zabraknie osób spośród członków Spółdzielni ujętych w rejestrze zgłoszeń, Zarząd Spółdzielni dokonuje naboru w kolejności :
 - a) z pozostałych członków Spółdzielni,
 - b) osób spoza Spółdzielni.

W przypadku, gdy lokalizacja garaży powiązana jest z konkretnym budynkiem lub zespołem budynków (częścią Osiedla) po uzyskaniu opinii rady Osiedla, Zarząd Spółdzielni dokona kwalifikacji członków do budowy garażu przy uwzględnieniu pierwszeństwa do uzyskania (z zachowaniem kolejności wpisu do rejestru) członków zamieszkałych tylko w tym budynku lub zespole budynków (części Osiedla).

§ 12

Ostateczną wysokość wkładu budowlanego ustala się po zakończeniu realizacji inwestycji i jej rozliczeniu.

§ 13

Przed przystąpieniem do rozlosowania wybudowanych garaży lub miejsc postojowych wielostanowiskowych przyszli użytkownicy zobowiązani są do dokonania wpłaty pełnej wysokości wkładu budowlanego.

§ 14

Losowania garaży w zespołach dokonuje komitet budowy garaży, przedkładając niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni listę podpisaną przez przyszłych użytkowników, wraz z numerami garaży.

Losowania wybudowanych miejsc postojowych wielostanowiskowych w budynkach mieszkalnych dokonuje specjalnie powołana w tym celu Komisja przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, Spółdzielnia uiszcza uprawnionej osobie wartość rynkową tego prawa.

Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do garażu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego garaż, w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do garażu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego.

§ 16

W przypadku rozwiązania umowy o budowę garażu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wpłaconą przez nią część wkładu zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej garażu w budowie.

Jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie przyszłego użytkownika należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę garażu z nowym kontrahentem.

§ 17

Całkowity koszt związany z przygotowaniem realizacji i budowy garaży, miejsc postojowych wielostanowiskowych w budynkach pokrywany jest ze środków własnych przyszłych użytkowników.

§ 18

Przed podpisaniem umowy przyszli użytkownicy wpłacają w Spółdzielni lub na konto Spółdzielni zaliczkę na wkład budowlany zgodnie z warunkami umowy o budowę garaży.

§ 19

Zarząd Spółdzielni może zakwalifikować członków do budowy garaży lub miejsc postojowych wielostanowiskowych z pominięciem kolejności wpisu do rejestru i losowania na rzecz osób użytkujących pojazd samochodowy w związku z trwałym inwalidztwem narzędów ruchu.

§ 20

Liczba garaży lub miejsc postojowych wielostanowiskowych (powyżej 20 garaży lub miejsc postojowych) budowanych na rzecz członków z pominięciem wpisu do rejestru, o którym mowa w § 19 niniejszego regulaminu nie może przekroczyć 5 % ilości ogólnej. W zespołach zawierających mniej niż 20 garaży lub miejsc postojowych – 1 boks.

§ 21

Zarząd Spółdzielni kwalifikuje do budowy garażu taką liczbę przyszłych użytkowników Spółdzielni, jaka ilość garaży planowana jest do realizacji w danym zespole.

§ 22

Zarząd Spółdzielni powołuje w drodze Uchwały inspektora nadzoru inwestorskiego z ramienia Spółdzielni.

IV. USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO GARAŻY, MIEJSC POSTOJOWYCH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 23

Garaż lub miejsce postojowe przysługuje również osobom, które uzyskały członkostwo Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego w drodze spadkobrania, darowizny, zapisu, sprzedaży w formie aktu notarialnego lub przetargu.

§ 24

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całości lub części garażu nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia garażu.

Jeśli wynajęcie garażu lub oddanie w bezpłatne użytkowanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni wówczas członek lub właściciel obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.

§ 25

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu członek jest obowiązany opróżnić garaż i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.

§ 26

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy w formie pisemnej.

§ 27

1. Najemcą garażu będącego własnością Spółdzielni na zasadzie umowy najmu może być każda osoba fizyczna lub prawna niezależnie od tego czy jest ona członkiem Spółdzielni. Stosunek najmu podlega przepisom Kodeksu Cywilnego.
2. Spółdzielnia może oddawać garaże, miejsca postojowe wielostanowiskowe w najem w drodze przetargu.
Do przetargu nie mogą przystąpić członkowie Spółdzielni nie wywiązujący się z obowiązków statutowych.
3. Spółdzielnia może oddawać w najem również garaże, miejsca postojowe wielostanowiskowe, co do których spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasło.
4. Najemca garażu, miejsca postojowego wielostanowiskowego płaci czynsz umowny.
5. Najemca garażu, miejsca postojowego wielostanowiskowego wpłaca do Spółdzielni kaucję w wysokości 6 miesięcznych kwot czynszu najmu.
6. Zwaloryzowana kaucja o której mowa w ust. 5 podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy najmu garażu lub miejsca postojowego wielostanowiskowego, w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty opróżnienia garażu i przekazania go Spółdzielni. Sposób waloryzacji kaucji określa umowa najmu.
7. Spółdzielnia może potrącić z kaucji należności przypadające Spółdzielni z tytułu użytkowania garażu lub miejsca postojowego wielostanowiskowego przez najemcę.
8. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta między stronami.

V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU

§ 28

Spółdzielnia z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności garażu zawiera umowę w formie pisemnej, która zobowiązuje strony do zawarcia po zakończeniu budowy umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 29

Zawarcie umowy, o której mowa w § 28 regulaminu powoduje powstanie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności garażu tzw. ekspektatywa odrębnej własności, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 30

Nabycie ekspektatywy staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.

§ 31

Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 32

Umowa o budowę garażu może być rozwiązana przez każdą ze stron zgodnie z art. 17⁵ ust.2 oraz art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z zachowaniem formy pisemnej za uprzednim 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 33

W terminie nie krótszym niż 3 miesiące po wybudowaniu garażu Spółdzielnia ustanawia w formie aktu notarialnego na rzecz członka odrębną jego własność.

W przypadku wymaganego odrębnymi przepisami pozwolenia na użytkowanie Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność garażu w formie aktu notarialnego w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

§ 34

Jeżeli prawo odrębnej własności garażu lub współwłasności garażu wielostanowiskowego, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 35

Jeżeli właściciel garażu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym zalega z opłatami na rzecz Spółdzielni lub poprzez niewłaściwe swoje zachowanie czyni korzystanie z garażu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym niemożliwym dla innych użytkowników, to Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli zażąda w trybie procesu sprzedaży garażu lub miejsca w garażu wielostanowiskowym w drodze licytacji.

VI. UŻYTKOWANIE GARAŻU I MIEJSC W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 36

Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu samochodowego członka Spółdzielni, właściciela lub osób wspólnie z nim zamieszkałych oraz osób, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę najmu.

§ 37

Użytkownik (członek Spółdzielni, właściciel, najemca) obowiązany jest :

1. Użytkować garaż lub miejsce w garażu wielostanowiskowym zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Uiszczać regularnie opłaty w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca za używanie garażu z tytułu eksploatacji podstawowej, podatku od nieruchomości i dzierżawy terenu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, oraz dokonywać opłat za energię elektryczną w systemie przyjętym przez Spółdzielnię, w terminie do 7 dni od dnia otrzymania faktury.

3. Uiszczać regularnie opłaty za miejsce w garażu wielostanowiskowym z tytułu eksploatacji podstawowej, podatku od nieruchomości i dzierżawy terenu oraz funduszu remontowego w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego z góry.
4. Przeprowadzać na własny koszt naprawy główne, bieżące oraz konserwacje garażu. Remonty oraz konserwacje miejsca w garażach wielostanowiskowych przeprowadza Spółdzielnia w ramach środków wniesionych przez użytkownika na fundusz remontowy.

Użytkownik może :

- a) wystąpić do Spółdzielni o organizację i wykonanie remontów nie zastrzeżonych do jego zakresu, na własny koszt użytkowników po podpisaniu umowy przez wszystkich użytkowników oraz wpłacie 30 % zaliczki przewidywanych kosztów;
 - b) Wydelegować swojego przedstawiciela do uczestnictwa w trybie organizacji i wykonania w/w remontów, z głosem doradczym.
5. Dbać o estetyczny wygląd garażu i jego otoczenia.
 6. Zabezpieczyć garaż przed pożarem.
 7. Utrzymywać czystość na terenie przyległym do garażu, w szczególności usuwać śnieg i lód w okresie zimowym na terenie określonym przez właściwą Administrację Osiedla.
 - a) Użytkownicy mogą zlecić sprzątanie i odśnieżanie dróg dojazdowych i przejazdowych do garaży, za zgodą pisemną co najmniej 50 % użytkowników. Koszty dzielone są w równej części na wszystkich.
 8. W przypadku organizowania remontów przez Spółdzielnię pokryć ich koszty zgodnie z rozliczeniem.

§ 38

Spółdzielnia obowiązana jest :

1. Sprzątać i odśnieżać drogi dojazdowe i przejazdowe do garaży za dodatkową opłatą, po uprzednim zleceniu tych prac przez użytkowników garaży co najmniej 50 %. Koszty powyższych prac ponoszą wszyscy.
2. Dokonywać raz w roku przeglądów technicznych garaży i ich infrastruktury. W przypadku występowania usterek Spółdzielnia :
 - a) wyznacza użytkownikowi garażu termin usunięcia stwierdzonych usterek,
 - b) w przypadku nie usunięcia usterek przez użytkownika w wyznaczonym terminie Spółdzielnia może zlecić wykonanie tych prac i obciążyć ich kosztem użytkownika,
 - c) na wniosek co najmniej 50 % użytkowników danego zespołu Spółdzielnia może podjąć się organizacji i przeprowadzenia remontów na koszt użytkowników. Remonty obejmujące części wspólne w szczególności dach, elewacje, wymagają zgody wszystkich użytkowników w danym zespole garażowym.
3. Rozliczać opłaty za energię elektryczną i obciążać nimi użytkowników garaży i miejsc w garażu wielostanowiskowym.

§ 39

Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 40

Traci moc Regulamin w sprawie budowy, finansowania oraz użytkowania garaży w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 11 grudnia 1996 roku.

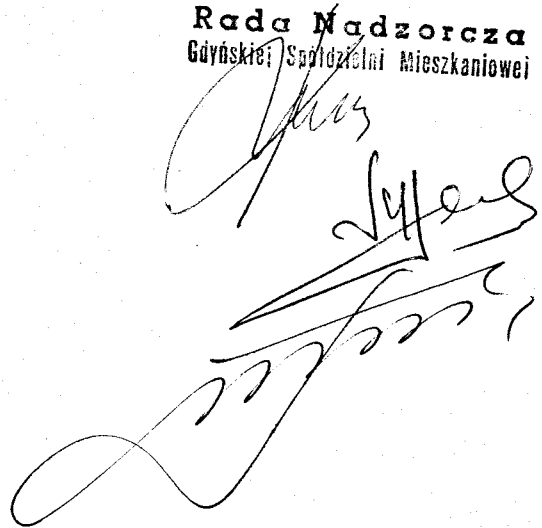
§ 41

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy Statutu Spółdzielni i Kodeksu cywilnego.

§ 42

Niniejszy Regulamin w sprawie budowy, finansowania oraz użytkowania garaży GSM został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 117 z dnia 27 października 2004 roku i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Rada Nadzorcza
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



A N E K S
DO REGULAMINU W SPRAWIE BUDOWY, FINANSOWANIA
ORAZ UŻYTKOWANIA GARAŻY
W GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

1. W części I POSTANOWIENIA OGÓLNE ulega zmianie § 1, który otrzymuje brzmienie:

„Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Statutu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej Spółdzielnią uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach 14 – 21 stycznia 2010 roku i zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 15 kwietnia 2010 roku Sygnatura GD. XVIII NS – REJ. KRS/004255/10/097”.

2. W części VI UŻYTKOWANIE GARAŻU I MIEJSC W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH:

a) w § 37 wykreśla się pkt 7 oraz pkt 7 a.

b) § 38 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia obowiązana jest sprzątać i odśnieżać drogi dojazdowe do garaży oraz utrzymywać czystość na terenach przyległych do garaży, za opłatą wnoszoną miesięcznie za użytkowanie garażu”.

Pozostałe zapisy regulaminu nie ulegają zmianie.

Niniejszy Aneks został zatwierdzony Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni z dnia 31.01.2014 r. (prot. nr 1/2014) i obowiązuje od dnia 01.06.2014 r.


Rada Nadzorcza
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ANEKS NR 2
DO REGULAMINU W SPRAWIE BUDOWY,
FINANSOWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA GARAŻY
GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

1. W części VI UŻYTKOWANIE GARAŻY I MIEJSC W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH ulega zmianie § 38 poprzez dodanie pkt 4 o następującym brzemieniu: „W przypadku konieczności usunięcia awarii, Spółdzielnia dokonuje naprawy części wspólnych nieruchomości, a kosztami obciąża tych właścicieli, których naprawa bezpośrednio dotyczy. W takim przypadku nie jest wymagana wcześniejsza zgoda właściciela.”

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

Niniejszy aneks został zatwierdzony Uchwałą nr ⁴³..... Rady Nadzorczej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni z dnia 27.05.2015 r. (prot. nr 5/2015) i obowiązuje od 28.05.2015 r.


Rada Nadzorcza
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej