

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 Walne Zgromadzenie Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 17 lipca 2025 roku Sygnatura GD. XVIII NS - REJ. KRS/013966/25/478.

§2

Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie (zespół pomieszczeń) spełniające warunki do przechowywania pojazdu samochodowego lub innego pojazdu mechanicznego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Ustaw Nr 2022 z dnia 09.06.2022 r. poz. 1225 z póź. zmianami).

§3

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

- 1) prawa odrębnej własności garażu;
- 2) prawa odrębnej własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 3) 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

Garáže 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 w garażu wielostanowiskowym stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 10

Po zakończeniu procesu inwestycyjnego budowy garaży Spółdzielnia zawiera z członkami Spółdzielni umowę o ustanowienie odrębnej własności garażu lub umowę najmu.

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

Ostateczny koszt budowy garażu 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 kosztu budowy garażu.

§ 14

Losowania garaży w zespołach dokonuje Komitet Budowy Garaży, przedkładając niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni listę podpisaną przez przyszłych użytkowników wraz z numerami garaży.

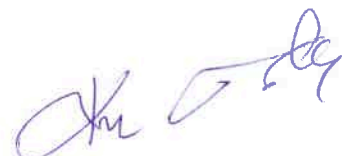
Losowania wybudowanych miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym dokonuje specjalnie w tym celu powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja.

§ 15

W przypadku rozwiązania umowy o budowę garażu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wpłacony przez nią koszt budowy lub część zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej garażu w budowie. Jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie przyszłego użytkownika należny koszt budowy zwracany jest w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę garażu z nowym kontrahentem.

§ 16

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



§ 17

Przed podpisaniem umowy przyszli użytkownicy wpłacają w Spółdzielni lub na konto Spółdzielni wstępny koszt budowy zgodnie z warunkami umowy o budowę garaży.

§ 18

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 narządów ruchu.

§ 19

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 § 18 niniejszego regulaminu nie może przekroczyć 5 % ilości ogólnej. W zespołach zawierających mniej niż 20 garaży lub miejsc postojowych - 1 boks.

§20

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

§ 21

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

IV. USTANOWIENIE PRAW DO GARAŻY, MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 22

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.



§ 23

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez właściciela 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 właściciel obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.

§ 24

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. Najemca garażu, miejsca postojowego wielostanowiskowego płaci czynsz umowny.

4. Najemca garażu, miejsca postojowego wielostanowiskowego wpłaca do Spółdzielni kaucję w wysokości 6 miesięcznych kwot czynszu najmu.

5. 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.

6. Spółdzielnia może potrącić z kaucji należności przypadające Spółdzielni z tytułu użytkowania garażu lub miejsca postojowego wielostanowiskowego przez najemcę.

7. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta między stronami.

V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU

§ 25

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

§ 26

Zawarcie umowy, o której mowa w § 25 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.

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

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.

§ 30

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.

§ 31

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.

§32

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

§ 33

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

§ 34

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, utrzymania czystości wraz z odśnieżaniem, podatku od nieruchomości i dzierżawy terenu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz funduszu remontowego w zespołach garażowych, w których odpis taki został wprowadzony a także 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 nieruchomości wspólnej w garażach wielostanowiskowych oraz zespołach garażowych przy ul. Owsianej 5A, Chyłońskiej 42 B finansuje Spółdzielnia z funduszu remontowego wnoszonego przez użytkowników garaży w opłatach miesięcznych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach (niezwłoczne wykonanie remontu itp.) w sytuacji braku możliwości sfinansowania kosztów remontu z funduszu remontowego, Spółdzielnia sfinansuje pozostały do zapłaty koszt remontu z jednoczesnym obciążeniem użytkowników garaży do zapłaty w określonym czasie w ratach miesięcznych.

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 ww. remontów, z głosem doradczym.

5. Dbać o estetyczny wygląd garażu i jego otoczenia, sprzątać i odśnieżać teren wjazdu do garażu.

6. Zabezpieczyć garaż przed pożarem.

W pomieszczeniach garażowych nie wolno:

- przetrzymywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, butli z gazem itp. oraz innych materiałów szkodliwych i niebezpiecznych dla życia lub zdrowia;

- używać otwartego ognia.

7. W przypadku organizowania remontów przez Spółdzielnię pokryć ich koszty zgodnie z rozliczeniem.

§ 35

Spółdzielnia obowiązana jest:

1. Sprzątać i odśnieżać drogi dojazdowe do garaży (nie dotyczy wjazdów do garaży) oraz utrzymywać czystość na terenach przyległych do garaży, za opłatą wnoszoną miesięcznie za użytkowanie garażu.

2. Dokonywać przeglądów technicznych garaży i ich infrastruktury zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane.

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;

3. 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 z wyjątkiem sytuacji, w których konieczność przeprowadzenia remontu lub naprawy wynika ze złego stanu technicznego obiektu zagrażającego bezpieczeństwu konstrukcji.

4. Rozliczać opłaty za energię elektryczną i obciążać nimi użytkowników garaży i miejsc w garażu wielostanowiskowym.

5. 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.

§ 36

Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 37

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

Traci moc Regulamin w sprawie budowy, finansowania oraz użytkowania garaży w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 117 z dnia 27 października 2004 roku wraz z aneksami.

Niniejszy Regulamin w sprawie budowy, finansowania oraz użytkowania garaży GSM został Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 6..... z dnia 25.02.2026r..... i obowiązuje z dniem uchwalenia.


Rada Nadzorcza
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej