

REGULAMIN

finansowania budowy, zawierania umów i korzystania z garaży oraz finansowania, dysponowania i użytkowania innych pomieszczeń gospodarczych w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 50 ust. 1 pkt 13 statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

Część I Podstawa prawna

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz.1443 z późn. zm.)
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1222 z późn.zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz.1409 z późn.zm.)
4. Statut Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Część II - Garaże murowane

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich) wolnostojące, znajdujące się w zespołach garaży szeregowych lub wbudowane w budynkach mieszkalnych, usytuowanych na działkach stanowiących użytkowanie wieczyste lub własność Spółdzielni. Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych w zatwierdzonym planie zagospodarowania przestrzennego danego terenu i na podstawie pozwolenia na budowę.
3. Budowa garaży finansowana jest w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników. Przejściowo może być finansowana z wolnych środków obrotowych spółdzielni.

§ 2

W Spółdzielni możliwe są następujące tytuły prawne do dysponowania garażem :

- 1) własność,
- 2) współwłasność w garażach wielostanowiskowych,
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,



- 4) najem,
- 5) dzierżawa terenu pod garaż blaszany.

§ 3

1. W przypadku prowadzenia inwestycji polegającej na budowie garaży, Spółdzielnia zawiera z członkiem zainteresowanym nabyciem własności garażu umowę o budowę garażu zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.
2. Kolejność zawierania umów o budowę garażu określona jest w Regulaminie przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który stosuje się odpowiednio.

§ 4

Umowa, o której mowa w § 3 ust.1 zawarta być musi w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy garażu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy garażu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni garażu,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

§ 5

Przekazanie garażu użytkownikowi następuje na podstawie sporządzonego przez Administrację Osiedla protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
 - a) używania garażu zgodnie z przeznaczeniem, z należytą starannością, w sposób nie zakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w sąsiedztwie,
 - b) przestrzegania regulaminów bhp i p.poż. oraz kodeksu drogowego,
 - c) utrzymywanie czystości i porządku w garażu i jego otoczeniu,
 - d) nie dokonywania bez zgody Spółdzielni zmian naruszających konstrukcję i wygląd zewnętrzny garażu,
 - e) okresowego odnawiania garażu na własny koszt poprzez naprawy i malowanie wszystkich elementów od wewnątrz garażu oraz usuwanie wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,
 - f) naprawy posadzki wewnątrz garażu,
 - g) naprawy i wymiany osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych) oraz instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową,
 - h) udostępnienia garażu przedstawicielom Spółdzielni celem sprawdzenia stanu garażu, dokonania obowiązkowych przeglądów budowlanych i odczytów stanów liczników elektrycznych oraz wykonania koniecznych napraw obciążających Spółdzielnię,
 - i) w przypadku posiadania pojazdu wyposażonego w instalację gazową zainstalowania w garażu odpowiedniej wentylacji,
 - j) nie przechowywania w garażu paliwa i materiałów łatwopalnych.

Punkty e), f), g) nie dotyczą miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy organizowanie wykonawstwa wspólnego dla poszczególnych nieruchomości (zespołów) garażowych w ramach funduszu remontowego w zakresie :
 - a) konserwacji i napraw dachu, rynien i rur spustowych,
 - b) napraw i malowania elewacji,
 - c) napraw lub wymiany bram wjazdowych,
 - d) napraw i wymiany linii zasilającej do tablicy bezpiecznikowej wraz z tablicą,
 - e) utrzymanie w należytym stanie dróg dojazdowych oraz powierzchni w częściach wspólnych garaży wielostanowiskowych.

§ 7

1. Posiadacz prawa do garażu wnosi miesięczną opłatę eksploatacyjną na pokrycie kosztów utrzymania garaży, otoczenia, wspólnych dróg dojazdowych oraz części wspólnych w garażach wielostanowiskowych, ustaloną przez Zarząd w oparciu o statut i regulaminy, jak również opłatę na fundusz remontowy nieruchomości.
2. Opłatę eksploatacyjną za garaż ustala się w wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na ten rodzaj lokali, z uwzględnieniem opłat za użytkowanie wieczyste terenu i podatków za teren i garaż.
3. Dla każdej nieruchomości garażowej tworzy się fundusz remontowy, na którym zbierane są środki na remonty w nieruchomości. Wysokość opłat na fundusz remontowy wynika z zaplanowanego w planie gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą, odpisu w danej nieruchomości.
4. W przypadku nieterminowego zgłoszenia stanu licznika zużytej energii elektrycznej administracja naliczy opłatę ryczałtową wynikającą z różnicy odczytów licznika głównego i sumy odczytów podliczników.
5. O zmianie składników opłat za garaż posiadacz prawa do garażu jest zawiadamiany na piśmie.
6. Posiadacz garażu jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne do dnia 15 każdego miesiąca za dany okres.
7. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat, Spółdzielnia służy prawo naliczania odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

Część III - Dzierżawa terenu pod garaże blaszane

§ 8

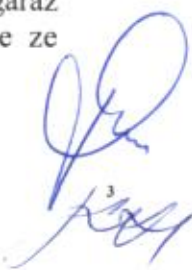
1. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd – po zasięgnięciu opinii Rady Nieruchomości, której wniosek dotyczy – może zawrzeć z nim umowę dzierżawy terenu, na którym posadowiony będzie garaż blaszany.
2. Wszelkie koszty związane z posadowieniem garażu ponosi wnioskodawca.
3. Postawiony garaż stanowi własność dzierżawcy terenu.

§ 9

Umowy dzierżawy terenu zawarte przed uchwaleniem niniejszego regulaminu zachowują swoją moc.

§ 10

1. Dzierżawcy terenu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu z zachowaniem okresu wypowiedzenia określonego w umowie. Wypowiedzenie powinno być złożone na piśmie. Dzierżawca może po upływie wypowiedzenia zbyć garaż, a nabywca garażu ma pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy terenu.
2. Spółdzielnia przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu pod garaż w przypadku konieczności przeznaczenia danego terenu na inne cele wynikające ze wspólnych potrzeb członków Spółdzielni.
W tym przypadku obowiązuje Spółdzielnię 6 miesięczny okres wypowiedzenia.



3. W przypadku określonym w ust. 2 dzierżawcy terenu są obowiązani zlikwidować garaże i przekazać Spółdzielni uporządkowany teren w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

§ 11

W przypadku zmiany dzierżawcy terenu, rozliczenie finansowe z tytułu kosztów związanych z postawieniem garażu dokonywane jest bezpośrednio pomiędzy poprzednim a nowym dzierżawcą terenu.

§ 12

1. Dzierżawca terenu pod garaż zobowiązany jest do:
 - a) uzyskania wszelkich pozwoleń przewidzianych prawem, związanych z posadowieniem garażu,
 - b) użytkowania postawionego na dzierżawionym terenie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób niezakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkającym w najbliższym sąsiedztwie,
 - c) przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni regulaminów, przepisów bhp i p.poż. oraz kodeksu drogowego,
 - d) utrzymania porządku i czystości w otoczeniu garażu,
 - e) dokonywania na własny koszt konserwacji, remontów oraz wymiany garażu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania należytego stanu dróg dojazdowych.

§ 13

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy terenu wnosi opłatę ustaloną w umowie dzierżawy terenu. Opłata obejmuje czynsz dzierżawy, koszty Spółdzielni, utrzymanie dróg dojazdowych oraz opłaty za użytkowanie terenu i podatki.
2. Opłatę, o której mowa w ust. 1 ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Zmiana opłaty za dzierżawę terenu wprowadzana jest aneksem do umowy dzierżawy.
4. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym przekazano teren dzierżawcy.
5. Dzierżawca terenu jest obowiązany uiszczać opłatę miesięcznie z góry, do dnia 15 każdego miesiąca.
6. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat dzierżawnych Spółdzielni służy prawo naliczenia odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

Część IV Pomieszczenie międzysypowe, zsypane i inne pomieszczenia gospodarcze.

§14

1. Rozdziału wolnych pomieszczeń po zsypanych oraz innych pomieszczeń gospodarczych dokonuje Pełnomocnik Zarządu - Kierownik Osiedla po uprzednim ogłoszeniu na właściwej, dla danego pomieszczenia, klatce schodowej. Rozdziału dokonuje się na podstawie pisemnych wniosków zainteresowanych członków, zaopiniowanych przez Radę Nieruchomości. Od decyzji kierownika Osiedla przysługuje odwołanie do Zarządu Spółdzielni.
2. Pomieszczenia te są użytkowane na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni na użytkowanie, w której określa się warunki korzystania i wysokość opłaty.
3. Pomieszczenie może być przyznane jedynie członkowi faktycznie użytkującemu lokal mieszkalny w danym budynku.
4. Pomieszczenia po zsypane mogą stanowić przedmiot rozdziału, po uzyskaniu przez Administrację Osiedla pisemnej zgody większości osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w danym budynku na likwidację pionów zsypanych.
5. Przy rozdziale pomieszczeń bierze się pod uwagę dane wnioskodawców i członków ich rodzin, a w szczególności:
 - a) czy posiadają udokumentowaną niepełnosprawność narządu ruchu,

- b) czy ilość członków rodziny w odniesieniu do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu jest zawyżona,
 - c) czy posiadają inne pomieszczenia gospodarcze,
 - d) czy nie jest dłużnikiem Spółdzielni.
6. Członek za użytkowanie pomieszczenia zobowiązany jest do uiszczania systematycznej miesięcznej opłaty czynszu najmu ustalonej przez Zarząd. Czynsz ten wnosi się wraz z opłatą za mieszkanie na konto Spółdzielni.
 7. Pomieszczenia nie są zbywalne, a w przypadku zbycia w drodze sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego lub jego wynajmu, zgoda na użytkowanie pomieszczeń wygasa i obowiązkowo powinny być zwrócone Spółdzielni.
Nie dotyczy to przypadków, kiedy mieszkanie jest zbyte w drodze darowizny, a warunki w lokalu, stanowiące podstawę przyznania zgody na ich użytkowanie przez Spółdzielnię, nie uległy zmianie.
 8. Członek zwalnający pomieszczenie zobowiązany jest do jego opróżnienia, odnowienia i przekazania kluczy w Administracji Osiedla.
 9. W przypadku wystąpienia zaległości przekraczających trzy miesiące za użytkowanie lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może cofnąć zgodę na użytkowanie pomieszczenia gospodarczego.

§15

1. Użytkownik pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do używania go zgodnie z przeznaczeniem i dbania o jego właściwy stan techniczny, sanitarny i estetyczny.
2. Pomieszczenie gospodarcze nie może być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, usługowej lub pracy nakładczej.
3. W pomieszczeniach gospodarczych zabronione jest :
 - a) instalowanie gniazd elektrycznych i pobór energii na inne cele niż oświetlenie,
 - b) przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących, silnie trujących oraz innych niebezpiecznych.

Cześć V - Postanowienia końcowe

§ 16

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25.02.2016 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia, z zastrzeżeniem że zapisy § 7 ust.3 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.
2. Traci moc Regulamin finansowania, budowy, zawierania umów i korzystania z garaży oraz finansowania, dysponowania i użytkowania innych pomieszczeń gospodarczych w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2014 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Bydgoskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr inż. Anna Gerth)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Bydgoskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr Janusz Pruski)

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych

Radca prawny Przemysław Szukała