
REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY SZCZEGÓŁOWE ZASADY KORZYSTANIA PRZEZ CZŁONKÓW
I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW Z GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH
W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH, FINANSOWANIA ICH BUDOWY
ORAZ ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU W KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W KOSZALINIE

KOSZALIN, KWIECIEŃ 2014 ROK

TEKST JEDNOLITY

R E G U L A M I N

określający szczegółowe zasady korzystania przez członków i innych użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynkach wielorodzinnych oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w celu:

- ustanawiania prawa odrębnej własności,
- zawierania umów najmu.

§ 2

Wszystkie osoby użytkujące garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w spółdzielni, zwane będą w dalszej części regulaminu „użytkownikami”.

§ 3

1. Regulamin nie dotyczy garaży wbudowanych w domy jednorodzinne.
2. Na terenach będących własnością spółdzielni lub oddanych jej w wieczyste użytkowanie nie mogą być stawiane garaże przenośne.

§ 4

1. Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
2. Przejęcia i przekazania garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych dokonuje się protokolarnie.
3. Warunkiem przejęcia przez spółdzielnię garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych jest oddanie go przez użytkownika w stanie niepogorszonym.

II. ZASADY FINANSOWANIA, BUDOWY I ROZLICZANIA KOSZTÓW BUDOWY GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 5

1. Budowa garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowana jest ze środków własnych przyszłych użytkowników wnoszonych do spółdzielni lub ze środków własnych spółdzielni.
2. Sposób finansowania określony jest w ramach rocznych planów inwestycji.

III. NABYCIE I UŻYTKOWANIE GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 6

1. O nabycie garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych mogą ubiegać się osoby fizyczne i prawne, które złożyły pisemną ofertę i zawarły ze spółdzielnią umowę o budowę.
2. O kolejności zawarcia umów może decydować kolejność złożenia wniosku.
3. Garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych realizowane w ramach tego samego zadania inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny i garaże zbywane mogą być w pierwszej kolejności na rzecz osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego w tym budynku.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów o budowę garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 7

1. Z chwilą zawarcia pisemnej umowy o budowę garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności zwane ekspektatywą odrębnej własności, która jest zbywalna, dziedziczna i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. O zbyciu prawa do garażu użytkownik zobowiązany jest zawiadomić spółdzielnię.

§ 8

1. Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych mogą być wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym.
2. Prawa, obowiązki stron, wysokość opłat, czas trwania umowy oraz warunki użytkowania garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych określa umowa najmu, którą z najemcą zawiera Zarząd spółdzielni.
3. Do najemców garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosować należy odpowiednio przepisy Regulaminu określającego kryteria najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w tym również garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie oraz przepisy niniejszego regulaminu. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie przez najemcę kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych należności spółdzielni z tytułu kosztów naprawy lub zakupu nowego pilota do głównej bramy garażu podziemnego. Wysokość kaucji ustala zarząd.
5. Kaucja rozliczona zostanie po ustaniu stosunku najmu.
6. Użytkownik miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ponosi koszty eksploatacji pilota do bramy garażu.

§ 9

1. Użytkownik garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym obowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty za używanie garażu i miejsca postojowego w wysokości ponoszonych kosztów eksploatacji oraz podatku od towaru i usług w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca.
2. Użytkownik garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych na zasadzie umowy najmu, obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz oraz podatek od towarów i usług na warunkach i w terminach określonych postanowieniami zawartej umowy.

3. Koszty dostawy energii elektrycznej dostarczanej do garaży rozlicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych, zamontowanych w kompleksie garażowym zgodnie z umową z dostawcą energii elektrycznej.
4. W garażach nieopomiarowanych (brak podlicznika energii elektrycznej) użytkownik garażu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za dostarczanie energii elektrycznej w formie miesięcznego ryczału.
5. Ryczałt stanowi iloczyn ceny 1 kWh za dystrybucję i dostawę energii elektrycznej oraz różnicy kWh energii między wskazaniami licznika głównego kompleksu garażowego a sumą wskazań podliczników indywidualnych w kompleksie garażowym, przeliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży nieopomiarowanych w kompleksie garażowym określonej w uchwale o przedmiocie odrębnej własności.
6. Jeżeli w kompleksie garaży, w którym wszystkie garaże mają zainstalowane podliczniki energii elektrycznej występuje różnica między wskazaniami licznika głównego kompleksu garaży a sumą wskazań podliczników indywidualnych, to różnica rozliczana jest zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności.

§ 10

Obowiązek uiszczania czynszu i opłat za używanie garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych powstaje z dniem postawienia garażu i miejsca postojowego do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca w którym użytkownik opróżni garaż lub miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych.

§ 11

1. Do obowiązków spółdzielni należy:

- 1) naprawa instalacji c.o., elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej o ile jego użytkownicy wnoszą z tego tytułu opłaty na poczet funduszu remontowego,
- 2) naprawa dróg dojazdowych, o ile użytkownicy garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą z tego tytułu opłaty na poczet funduszu remontowego,
- 3) usuwanie śniegu z dróg dojazdowych i między ciągami garażowymi.

§ 12

1. Do obowiązków użytkowników należy:

- 1) konserwacja garażu
- okresowa (co najmniej raz na trzy lata), malowanie ścian, sufitu, stolarki, konserwowanie dachu itp.,
- 2) naprawa wszystkich elementów garażu (wrót, okien, dachu, podłóg, tynków itp.),
- 3) dbałość o wspólne urządzenia (zawory czerpalne wody itp.),
- 4) zabezpieczenie szafek licznikowych w garażach własnościowych,
- 5) zachowanie czystości i bezpieczeństwa pożarowego w miejscu postojowym w garażach wielostanowiskowych i w garażu, usuwanie śniegu z podjazdu do garażu,
- 6) używanie garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w sposób nie zakłócający spokoju mieszkańcom osiedla, a zwłaszcza w porze między 22⁰⁰ a 6⁰⁰,
- 7) udostępnienie garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych administracji osiedla do wykonania robót należących do obowiązków spółdzielni, oraz w celach kontrolno-odczytowych,
- 8) wykonywanie remontów o ile jego użytkownicy nie wnoszą z tego tytułu opłaty na poczet funduszu remontowego.

2. W przypadku, gdy użytkownik garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych nie wywiązuje się z obowiązków określonych w § 12 ust. 1 pkt 1, 2, 7 – spółdzielnia powiadamia użytkownika garażu, że jeśli przez miesiąc od chwili otrzymania zawiadomienia nie wykona koniecznych prac, spółdzielnia niezbędne prace wykona we własnym zakresie, zaś kosztami obciąży użytkownika garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.

§ 13

Używanie otwartego ognia i grzejników elektrycznych, przechowywanie benzyny, przechowywanie środków chemicznych w garażu i miejscu postojowym w garażach wielostanowiskowych jest zabronione.

§ 14

Zabrania się parkowania w garażach podziemnych lub wbudowanych samochodów osobowych wyposażonych w instalację gazową.

§ 15

Zabrania się zabudowy miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych bez zgody spółdzielni.

Regulamin określający szczegółowe zasady korzystania przez członków i innych użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2010 w dniu 26.03.2010 r. wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Niniejszy tekst jednolity uwzględnia zmiany dokonane uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2014 z dnia 23.04.2014 r.