

**REGULAMIN**
finansowania budowy i użytkowania
garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych
w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu

§ 1

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dn. 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz.1285 z późn.zm.)
2. Ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz.845 z późn.zm.)
3. Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 1145 z późn.zm.)
4. Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne :

§ 2

1. Pomieszczeniem do przechowywania pojazdów – samochodów, motocykli, motorowerów, przyczep itp. jest :
 - a) garaż stanowiący wydzielony boks w zespole garażowym wolnostojącym lub część innego obiektu,
 - b) miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, otwarte ze ścianami zewnętrznymi.
2. Z garaży i miejsc postojowych mogą korzystać osoby posiadające tytuł prawny do garażu lub miejsca postojowego.
3. Garaże są użytkowane na zasadzie :
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu
 - b) odrębnej własności garażu
 - c) najmu
4. Miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym są użytkowane na zasadzie :
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa
 - b) ułamkowego udziału we współwłasności
 - c) najmu
5. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty stanowiące jej własność (współwłasność) lub użytkowanie wieczyste członkom Spółdzielni lub innym osobom, z przeznaczeniem pod budowę garaży przenośnych. Warunki dzierżawy gruntu określa umowa.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr elektroniczny użytkowników garaży i miejsc postojowych.

§ 3

1. Użytkownikiem może być osoba fizyczna lub prawna posiadająca prawo do garażu lub miejsca postojowego w MSM w Mielcu.
2. Użytkownikiem garażu lub miejsca postojowego może być członek Spółdzielni, jak i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.

3. O prawo do nowo budowanego garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami.
4. Dla osób niebędących członkami, członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

Zasady finansowania budowy :

§ 4

1. Budowa nowych garaży oraz miejsc postojowych jest realizowana w całości z własnych środków członka Spółdzielni - przyszłego użytkownika.
2. Warunki realizacji i finansowania budowy szczegółowo określa umowa zawarta pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2 powinna zawierać w szczególności :
 - a) zobowiązanie członka do spisania po wybudowaniu garażu lub miejsca postojowego umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu lub ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym,
 - b) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na garaż lub miejsce postojowe przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - c) określenie rodzaju, położenia i powierzchni,
 - d) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy,
 - e) terminy wnoszenia wpłat,
 - f) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - g) termin przekazania i oddania garażu lub miejsca postojowego do użytkowania.
4. Zasady ustalania wysokości kosztów budowy garaży i miejsc postojowych określa Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego (ekspektatywa).
2. Roszczenie to jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 6

1. Umowa o budowę może być rozwiązana za porozumieniem stron lub za wypowiedzeniem przez strony, na warunkach określonych w Statucie.
2. Najpóźniej w terminie 2 miesięcy po wybudowaniu garażu lub miejsca postojowego, Spółdzielnia ustanawia w formie aktu notarialnego :
 - a) odrębną własność dla członka, który zawarł umowę o budowę garażu,
 - b) ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym dla członka, który zawarł umowę o budowę miejsca postojowego.
3. Jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie, ustanowienie powyższych praw następuje najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności garażu lub ułamkowego udziału miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być zawarta przez Spółdzielnię po wniesieniu przez członka całości kosztów budowy.
5. Koszty ustanowienia prawa do lokalu obciążają członka Spółdzielni.

§ 7

1. Jeżeli w danym budynku Spółdzielnia sfinansuje budowę garaży i miejsc postojowych przeznaczonych do sprzedaży i nie było chętnych na nie spośród mieszkańców tego budynku, Spółdzielnia ogłasza przetarg na najem.
2. Szczegółowe warunki najmu określa umowa.

Użytkowanie garaży i miejsc postojowych

§ 8

1. Pomieszczenia garażowe i miejsca postojowe mogą być używane wyłącznie do przechowywania pojazdów. Zabronione jest prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności gospodarczej.
2. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych są zobowiązani dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny, ponosić koszty ich eksploatacji, konserwacji oraz dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i remontów przewidzianych w niniejszym regulaminie.

§ 9

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są do :
 - a) wnoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem garażu oraz części wspólnej nieruchomości,
 - b) naprawy elementów konstrukcji budynku tj. fundamentów, ścian, elementów dachu,
 - c) naprawy podjazdów,
 - d) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wewnętrznej i zasilającej,
 - e) naprawy rynien i rur spustowych oraz nawiewników,
 - f) naprawy, wymiany drzwi i ościeżnic garażowych,
 - g) naprawy tynków wewnętrznych,
 - h) wymiany kratak wentylacyjnych,
 - i) malowania ścian, sufitów i drzwi,
 - j) naprawy i wymiany posadzki cementowej,
 - k) naprawy pokryć dachowych,
 - l) naprawy tynków zewnętrznych,
 - m) utrzymanie porządku wokół garażu,
 - n) prowadzenie dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji w garażach.
2. Użytkownicy garaży mogą zlecić Spółdzielni wykonanie robót po uprzednim wpłaceniu zaliczki na wykonanie usługi. Koszty wykonania prac ustala Zarząd Spółdzielni na wniosek Administracji Osiedla.

§ 10

1. Spółdzielnia dostarcza energię elektryczną i rozlicza ją wg liczników głównych i podliczników wg zasad :
 - a) zespół garażowy nie posiadający podlicznika (podzielnika kosztów) pokrywa koszt energii elektrycznej z liczników głównych na podstawie faktur wystawionych w danym roku kalendarzowym przez Zakład Energetyczny przy uwzględnieniu pobranych zaliczek,
 - b) zespół garażowy wyposażony w podlicznik (podzielnik kosztów) pokrywa koszt energii wg wskazań podlicznika i różnicę pomiędzy sumą wskazań podliczników a licznikiem głównym podzieloną równo na ilość boksów podpiętych do danego licznika głównego,
 - c) w przypadku wystąpienia części właścicieli garaży jednego z zespołów (powyżej 50%) z wnioskiem o założenie podlicznika energii elektrycznej, Spółdzielnia jest zobowiązana zamontować w tym zespole podlicznik i na pozostałych zespołach podpiętych do tego samego licznika głównego, a następnie rozliczać wg pkt b,
 - d) w zespole garażowym, w którym podlicznik został uszkodzony lub jego wskazanie budzi wątpliwość, przyjmuje się do rozliczenia zużycie energii wg ostatniego rozliczenia.

§ 11

1. Do obowiązków Spółdzielni w garażach należy :
 - a) sprzątanie, odśnieżanie i usuwanie gołoledzi na drogach dojazdowych do garaży z wyłączeniem podjazdów,
 - b) dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego,
 - c) zawiadamianie i egzekwowanie od użytkowników terminowego wykonania wskazanych remontów i napraw,
 - d) konserwacja instalacji elektrycznej do skrzynki zasilającej (złącza) wraz z wyposażeniem w poszczególnych zespołach garażowych,
 - e) konserwacja oświetlenia zewnętrznego.

§ 12

1. Użytkownicy miejsc postojowych obowiązani są wносить opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem miejsca postojowego oraz części wspólnej nieruchomości.
2. Użytkownicy miejsc postojowych na własny koszt dokonują naprawy i wymiany bramy wjazdowej, zewnętrznych drzwi wejściowych do miejsc postojowych wraz z ościeżnicami, a także pokrywają koszty naprawy podjazdu.
3. Użytkownicy miejsc postojowych zobowiązani są do :
 - a) utrzymania w porządku własnego miejsca postojowego,
 - b) zabezpieczenia pojazdu w taki sposób, aby nie dopuścić do wycieku oleju, paliw i innych substancji mogących uszkodzić lub zanieczyścić miejsce postojowe,
 - c) usuwania zanieczyszczeń olejowych i smarów z posadzki,

- d) usuwania szkód związanych z niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego.
4. Ze względu na bezpieczeństwo użytkownika miejsca postojowego, zabrania się :
- a) napraw samochodów na stanowisku związanych z pracą silnika oraz powodujących nadmierne zanieczyszczenia i utrudnienia innym użytkownikom,
 - b) wykonywania szczelnych przegród pomiędzy stanowiskami oraz drogą dojazdową,
 - c) zastawiania drogi dojazdowej,
 - d) zasłaniania nawiewników oraz otworów wywiewnych.

§ 13

1. Do obowiązków Spółdzielni w miejscach postojowych należy :
- a) dostarczanie energii elektrycznej i jej rozliczanie, konserwacja instalacji elektrycznej,
 - b) konserwacja bramy wjazdowej,
 - c) utrzymanie porządku w części wspólnej,
 - d) odśnieżanie i usuwanie gołoledzi na wjeździe i podjeździe do garażu wielostanowiskowego,
 - e) kontrola i kalibracja systemu detekcji tlenku węgla i gazu,
 - f) okresowy przegląd stanu technicznego.

§ 14

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów bhp i p.poż.
2. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i wybuchowych, a także używania otwartego ognia, wyrzucania zużytych części i akcesoriów samochodowych do pojemników na odpady komunalne.
3. Zabrania się mycia pojazdów w garażu wielostanowiskowym.
4. Zabrania się używania urządzeń grzewczych (dmuchaw i innych) powodujących zwiększenie zużycia energii elektrycznej.
5. Zabrania się wykorzystywania garaży i miejsc postojowych niezgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Garaże i miejsca postojowe nie są przystosowane do przechowywania pojazdów wyposażonych w instalację gazową.

§ 15

Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w garażu i miejscu postojowym mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 16

1. Obowiązkiem użytkownika garażu i miejsca postojowego jest udostępnienie ich Spółdzielni do dokonania przeglądów technicznych.
2. Obowiązkiem użytkownika garażu i miejsca postojowego jest natychmiastowe udostępnienie ich odpowiednim służbom w przypadku wystąpienia awarii zagrażającej zdrowiu lub mieniu.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu, Ustawy-Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia kodeksu cywilnego.

§ 18

Traci moc obowiązującą regulamin z dn. 31.01.2014 r.

Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 22.10.2019r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

DECYZJA
RADY NADZORCZEJ MSM
z dnia 22.10.2019r.

Uchwała Nr 64/2019 z dnia 22.10.2019r.,
Rada Nadzorcza uchwala Regulamin
funkcjonowania budynku i użytkowania
garaży i miejsc postojowych w garażach
mieszkańców x Mieleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Mielcu.

RADCA PRAWNY
mgr Zofia Graniczka
KRS 262

Moj dusz Anna
Jacek Maciejowski
Jakub Krawczyński