

Niniejszy Regulamin uchwalony został  
uchwałą Rady Nadzorczej RSM nr 13/2003  
z dnia 21.03.2003r.

## REGULAMIN

w sprawie zasad budowy, finansowania i użytkowania garaży w Radomskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiemu w Radomiu

### I. PODSTAWA OPRACOWANIA

#### § 1

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie postanowień rozdziału 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 2

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przystosowanych do przechowywania pojazdów mechanicznych.
2. Garaże mogą być budowane w ilości i miejscach do tego wyznaczonych i określonych w planach inwestycyjnych Spółdzielni.
3. Zasady zawarte w niniejszym regulaminie dotyczą wyłącznie garaży na stałe związanych z gruntem, wybudowanych na terenach będących własnością Spółdzielni lub znajdujących się w jej wieczystym użytkowaniu. Nie jest dopuszczalne stawianie garaży przenośnych.
4. Garaże wybudowane na terenach Spółdzielni stanowią jej własność niezależnie od sposobu powstania i zasad finansowania ich budowy.

### III. ZASADY ODDAWANIA W UŻYWANIE GARAŻY.

#### § 3

Spółdzielnia może oddawać do używania garaże na zasadzie:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
- 2) umowy najmu.

## § 4

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany raz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowy i Statucie.
2. Umowę o której mowa w ust. 1 zawiera się w stosunku do nowowytbudowanych garaży jak i do tych co do których wygasło własnościowe prawo do lokalu.
3. Spółdzielcze prawo do garażu powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią umowy o jego ustanowienie, która winna być sporządzona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni z tego tytułu może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Zbycie prawa obejmuje także wkład budowlany, dopóki jednak prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
7. Przedmiotem zbycia może być wyłącznie ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do garażu. Zbycie części garażu jest nieważne. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przysługuje prawo pierwokupu.

## § 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, pierwszeństwo w zawarciu umowy o ponowne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego garażu przyznawane jest w drodze nieograniczonego przetargu pisemnego lub ustnego.
2. Decyzję o rodzaju przetargu podejmuje każdorazowo Zarząd spółdzielni.

## § 6

W drodze umowy najmu Spółdzielnia może oddawać do używania garaże członkom Spółdzielni, a osobom nie będącym jej członkami o tyle o ile chęci zawarcia umowy najmu tego garażu nie wyrazi członek Spółdzielni.

#### IV. ZASADY FINANSOWANIA, BUDOWY, ROZLICZANIA I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI.

## § 7

1. Budowa garaży realizowana może być przez Spółdzielnię lub bezpośrednio przez przyszyłych użytkowników.
2. O zamiarze rozpoczęcia budowy garaży Spółdzielnia zawiadamia członków w drodze ogłoszenia opublikowanego w biuletynie informacyjnym i biurze Spółdzielni.
3. Jeżeli lista chętnych członków okaże się mniejsza niż liczba garaży przewidywana w planie budowy Spółdzielnia poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie i ogłoszenia w biurze Spółdzielni, zaprosi do składania ofert osoby nie będące członkami Spółdzielni.

ZWM



4. Kwalifikowanie osób wskazanych w ust. 2 i 3 do udziału w budowie garaży następuje według kolejności zgłoszeń aż do wyczerpania liczby przewidzianych do wybudowania garaży. Osoby, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków w związku z budową garażu.
5. Budowa garaży finansowana jest w całości ze środków własnych przyszłych ich użytkowników.
6. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia zawiera w formie pisemnej umowę o budowę garażu. Umowa ta powinna zawierać m.in.:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów inwestycji w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) formę, wysokość i termin wpłaty na poczet wkładu budowlanego
7. Koszt budowy garaży, zwany dalej wkładem budowlanym, ustala się według zasad obowiązujących przy rozliczaniu inwestycji i ustalaniu wkładów budowlanych.
8. Przed przystąpieniem do budowy garaży przez Spółdzielnię – przyszły użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni wkład budowlany odpowiadający pełnemu kosztowi budowy garażu. Zarząd spółdzielni może zdecydować o ratalnym wpłaceniu powyższego wkładu.
9. Wkład budowlany może być ustalony dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem budowy garażu w oparciu o planowany koszt budowy,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji i rozliczeniu kosztów budowy garażu.

### § 8

Zarząd Spółdzielni może przekazać teren pod budowę garaży członkom Spółdzielni, którzy podejmą się przygotowania procesu inwestycyjnego opracowanie dokumentacji, uzyskanie pozwolenia na budowę) oraz realizacji garaży we własnym zakresie.

### § 9

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do garażu Spółdzielnia zawiera z członkiem, który uzyskał pierwszeństwo w trybie określonym w § 5 ust. 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu. Członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości określonej w drodze przetargu i wypłacony osobie, o której mowa w ust. 2 oraz ewentualnie zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tą osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego garażu wraz z odsetkami (o ile dług taki obciąża przedmiotowy lokal).
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa pomniejszoną o wartość niewniesionego przez nią wkładu budowlanego (ewentualnie o kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z tym, że kwota ta nie może być wyższa niż ta jaką Spółdzielnia uzyskała od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

QUM



## § 10

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu w trybie wskazanym w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## V. UŻYWANIE GARAŻY

### § 11

1. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego należącego do członka, najemcy i osób wspólnie z nimi zamieszkałych.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całości lub części garażu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni o ile nie wiąże się ono ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z garażu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego garażu.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całości lub części garażu będącego przedmiotem umowy najmu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Dokonywanie zmian i przeróbek w garażach wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Użytkownik garażu zobowiązany jest dbać o stan techniczny garażu (wewnątrz i na zewnątrz). Do jego obowiązków należy okresowe odnawianie całego lokalu, malowanie ścian, sufitu, konserwacja drzwi, konserwacja i wymiana zamknięć, konserwacja pokryć dachowych, remonty elewacji i urządzeń stanowiących wyposażenie garażu.
7. Spółdzielnia ma obowiązek dbania o otoczenie wokół garażu, a w szczególności:
  - zapewnienie dogodnego przejazdu do garażu,
  - zapewnienie oświetlenia terenu przy wjeździe do garażu,
  - dbałość o czystość terenu
8. Używanie garażu w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszego regulaminu stanowić będzie podstawę do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni członka, do którego należy spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym wobec najemcy garażu.

## VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE GARAŻY

### § 12

1. Obowiązkiem użytkownika garażu jest miesięczne uiszczanie opłat eksploatacyjnych lub czynszu najmu z tytułu używania garażu.
2. Obowiązek uiszczania w/w należności powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym postawiono garaż do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem, w którym użytkownik zdał Spółdzielni garaż.
3. Opłaty eksploatacyjne należne od użytkowników garaży ustala się w wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadającymi na garaż przy uwzględnieniu

*[Handwritten signatures]*

zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4. Wysokość czynszu najmu za używanie garaży Zarząd Spółdzielni ustala w umowach zawartych z najemcami poszczególnych lokali wg. wartości rynkowej prawa.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 13

1. Traci moc Regulamin w sprawie zasad przydziału, budowy, finansowania i użytkowania garaży w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzegorzewskiego w Radomiu z dnia 22.04.1996r.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*Kryszyna Popłońska*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej

*Waldemar Sterchała*

RADCA PRAWNY  
*AKB*  
mgr Anna Bukowiecka  
KL-R-75

R S M