

REGULAMIN

BUDOWY, PRZYDZIAŁU I UŻYTKOWANIA GARAŻY

ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ I: Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia regulaminu dotyczą garaży wybudowanych przez Spółdzielnię ze środków Spółdzielni bądź ze środków użytkowników.

§ 2

Wszystkie garaże określone w § 1 stanowią własność Spółdzielni niezależnie od źródeł sfinansowania ich kosztów budowy.

ROZDZIAŁ II: Przydział garaży

§ 3

1. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni zapisanymi w rozdziale III i V działu V:
 - a) garaże wybudowane przez Spółdzielnię oddawane były członkom na podstawie umowy o ustanowienie własnościowego prawa do garażu, po wniesieniu przez członka wkładu budowlanego,
 - b) garaże wybudowane przez Spółdzielnię z jej środków mogą być udostępniane członkom i innym osobom na zasadzie najmu.
2. Spółdzielcze prawo do garażu jest prawem samoistnym i nie jest związane ze spółdzielczym prawem do lokalu. Może należeć do kilku osób, z tym, że tylko jedna z nich może być członkiem Spółdzielni, chyba, że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom. Prawo to jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i może być przedmiotem egzekucji.

§ 4

W domach mieszkalnych nowo wznoszonych z wbudowanymi garażami, finansowanych ze środków członków, garaże przydziela się przede wszystkim członkom, którzy otrzymują w tych domach przydział lokalu mieszkalnego, chyba że liczba garaży w danym budynku przekracza liczbę lokali mieszkalnych, bądź nie wszyscy członkowie którzy otrzymują mieszkanie wyrazili chęć posiadania również garażu. W takim przypadku wolne garaże przydziela się innym oczekującym na garaż członkom Spółdzielni według kolejności wpisów w rejestrze zgłoszeń, prowadzonym przez Zarząd Spółdzielni, a w razie braku zainteresowania członków - innym osobom spoza Spółdzielni.

§ 5

1. O przyznanie prawa do garażu lub o najem garażu mogą się ubiegać członkowie Spółdzielni oraz osoby spoza Spółdzielni, które złożyły pisemny wniosek i zostały wpisane do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni.

2. Pierwszeństwo w nabyciu garażu lub zawarcia umowy najmu garażu mają członkowie Spółdzielni w szczególności zamieszkali na osiedlu, na terenie którego znajdują się garaże z zachowaniem kolejności wynikającej z rejestru zgłoszeń .

§ 6

1. Nabycie odrębnej własności garażu następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego między nabywcą a Zarządem Spółdzielni.
2. Oddanie garażu w wynajem wymaga zawarcia umowy najmu między najemcą a Zarządem Spółdzielni.
3. Umowę najmu zawiera Zarząd Spółdzielni zgodnie z kolejnością wynikającą z rejestru zgłoszeń .

ROZDZIAŁ III: Używanie garaży

§ 7

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie samochodu osobowego.
2. Garaż używany na zasadzie umowy najmu nie może być podnajmowany.
3. Dokonywanie w garażu użytkowanym na zasadzie najmu zmian i przeróbek bez zgody Zarządu oraz używanie niezgodnie z przeznaczeniem może stanowić podstawę rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Członek Spółdzielni posiadający garaż na zasadzie spółdzielczego prawa lub osoba używająca go na podstawie umowy najmu, obowiązani są na życzenie administracji osiedla umożliwić dokonanie okresowego przeglądu technicznego.
5. W okresie używania garażu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa, użytkownik zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów. W przypadku nie wywiązania się użytkownika z tego obowiązku, Spółdzielnia ma prawo przeprowadzenia remontu i dokonania napraw na koszt użytkownika (jeżeli usterki i uszkodzenia zagrażają innym użytkownikom).
6. W okresie używania garażu na podstawie umowy najmu, użytkownik zobowiązany jest do dokonywania wszelkich napraw i remontów wewnątrz garażu na własny koszt.
7. Po wygaśnięciu umowy najmu użytkownik zobowiązany jest przekazać Spółdzielni garaż w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
8. Czynności opisane w ust. 6 i 7 wymagają sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

ROZDZIAŁ IV: Rozliczanie finansowe z tytułu budowy, przydzielenia i używania garaży – wybudowanych po 1.01.2009r.

§ 8

Członek Spółdzielni nabywając prawo odrębnej własności garażu obowiązany jest przed podpisaniem aktu notarialnego wnieść wkład budowlany w wysokości aktualnej wartości garażu.

§ 9

1. Wkład budowlany związany z garażem obejmuje koszt całej inwestycji (zespołu garażowego) podzielonej na ilość boksów garażowych.
2. Na wkład budowlany składają się nakłady ponoszone na bezpośrednią realizację inwestycji, koszty ogólne wynikające z przygotowania inwestycji i nadzoru inwestycyjnego oraz ceny rynkowej gruntu lub prawa użytkowania wieczystego.

ROZDZIAŁ V: Zasady rozliczeń z tytułu korzystania z garaży

§ 10

1. Wysokość opłaty rocznej za używanie garażu, przydzielonego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustala się w wysokości poniesionych kosztów.
2. Stawkę opłaty, wyrażoną w zł/m², zatwierdza Rada Nadzorcza w corocznych planach gospodarczych.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest dostarczyć użytkownikowi informację o wysokości opłaty rocznej przypadającej na dany garaż z trzymiesięcznym wyprzedzeniem.
4. Użytkownik garażu zobowiązany jest do wniesienia opłaty rocznej do 30 września każdego roku. Po upływie tego terminu naliczane są odsetki statutowe.

§ 11

1. Użytkownicy garaży na podstawie umów najmu wnoszą opłatę miesięczną zawartą w umowie.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem podpisania umowy, a ustaje po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego i zdaniu kluczy do Spółdzielni.
3. Zadłużenie przekraczające dwumiesięczne należności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu.

§ 12

1. Koszty zużytej w garażach energii elektrycznej są wyłączone ze składników opłaty rocznej, o której mowa w §11 ust. 1.
2. W boksach garażowych, do których energia elektryczna jest podawana poprzez indywidualne liczniki energii zainstalowane przez Zakład Energetyczny, użytkownik garażu rozlicza się z kosztów energii bezpośrednio z Zakładem Energetycznym.
3. W zespołach garażowych, gdzie miejscem rozliczania dostawy energii jest licznik zbiorczy, koszty dostawy energii z Zakładem Energetycznym rozlicza Spółdzielnia i obciąża nimi użytkowników garaży zgodnie z zasadami zawartymi w § 13.

§ 13

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do zgłoszenia zainstalowania podlicznika właściwej Administracji Osiedlowej, na terenie której garaż jest wybudowany.
2. Użytkownik garażu posiadającego podlicznik, zobowiązany jest do zgłoszenia stanu zużycia energii elektrycznej na dzień 31 grudnia, na piśmie w biurze Zarządu ŻSM, w nieprzekraczalnym terminie - 28 lutego kolejnego roku kalendarzowego.
3. Brak zgłoszenia w wyznaczonym terminie powoduje rozliczenie garażu, jako nieoblicznikowanego.
4. Obciążenie użytkowników garaży kosztami energii zużytej w zespole garażowym ustala się:
 - a) dla posiadających podliczniki energii elektrycznej – z ich wskazań, za wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 5,
 - b) dla nieopomiarowanych – poprzez równy podział różnicy kosztów energii elektrycznej z licznika zbiorczego i sumy wskazań podliczników w zespole.
5. W przypadku, gdy każdy garaż w danym zespole posiada podlicznik i wszystkie stany liczników zostały prawidłowo podane do Spółdzielni, a występuje różnica pomiędzy

odczytem licznika zbiorczego a sumą stanów podliczników, rozlicza się ją poprzez równy podział na ilość boksów w zespole.

Użytkownik garażu w takim zespole obciążany zostaje sumą kosztów energii elektrycznej ze wskazań podlicznika i tej nierozliczającej się, przypadającej na jeden boks.

6. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi do zapłaty wraz z obowiązującą wysokością opłaty rocznej, o której mowa w § 10.

ROZDZIAŁ VI: Przepisy końcowe

§ 14

Warunki umów zawartych z użytkownikami garaży przed wejściem w życie niniejszego regulaminu pozostają bez zmian w zakresie wniesionych przez użytkowników środków na finansowanie kosztów budowy garażu.

§ 15

Regulamin budowy, przydziału i użytkowania garaży w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/09 z 30.01.2009r. (z póź. zm.: U 28/14 z 30.07.14r.).

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/98 z dnia 28.08.98r.