

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”

ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

REGULAMIN  
BUDOWY, FINANSOWANIA I UŻYTKOWANIA  
GARAŻY  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„BARBARA”  
W CHORZOWIE

Zatwierdzony Uchwałą Nr 20/2023 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 27.09.2023

### **Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 08.04.2021 r.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2023.438 t.j. z dnia 08.03.2023 r.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystywane na ten cel. Garażem jest również miejsce postojowe w podziemnym pomieszczeniu wielostanowiskowym.
2. Garaże mogą być budowane tylko w miejscach przewidzianych projektem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zatwierdzoną dokumentację i wydane pozwolenia budowlane.
3. Zasada, o której mowa w punkcie 2 dotyczy nowych przedsięwzięć budowlanych.

### **Zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży**

#### **§ 2**

1. Przydziału terenu pod nowo budowane garaże dokonuje Zarząd Spółdzielni na zasadach opisanych w § 7 oraz § 8 niniejszego regulaminu.
2. Koszty przygotowania inwestycji i budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a. wyznaczenie terenu pod budowę garaży i uzyskanie zatwierdzenia lokalizacji,
  - b. przygotowanie dokumentacji projektowej na zlecenie przyszłych użytkowników,
  - c. uzyskanie pozwolenia na budowę,
  - d. pełnienie nadzoru inwestorskiego nad budową,
  - e. ustalenie narzutu kosztów uzbrojenia terenu i dróg,
  - f. rozliczenie inwestycji w oparciu o kosztorysy powykonawcze w celu ustalenia kosztów jego budowy (wysokości wkładu garażowego).

4. Pozostałe obowiązki w zakresie budowy garaży obciążają przyszłych użytkowników, którzy zobowiązani są:
  - a. wpłacić na konto Spółdzielni kwotę jaką poniosła Spółdzielnia na przygotowanie inwestycji budowy garaży oraz należność z tytułu nadzoru inwestycyjnego,
  - b. wybudować garaże ze środków własnych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową i przepisami prawa budowlanego w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

### § 3

Garaże podlegają amortyzacji w wysokości ustalonej przez Ministra Finansów.

### § 4

1. Po zwolnieniu (rezygnacji z użytkowania) garażu Spółdzielnia zwraca najemcy, który wybudował garaż (właścicielowi garażu) lub jego spadkobiercom zaktualizowane koszty budowy garażu z uwzględnieniem amortyzacji. Aktualizacji kosztów budowy dokonuje się na podstawie wskaźnika publikowanego przez Ministra Finansów, który służy przeszacowaniu majątku trwałego.
2. Pierwszeństwo w nabyciu garażu przysługuje Spółdzielni.
3. Sprzedaż mieszkania osobom trzecim odbywa się z zachowaniem zasad przydziału garaży, tj. osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu.
4. Osoba uzyskująca przydział zwolnionego garażu jest obowiązana wnieść wkład garażowy w wysokości kwoty wypłaconej przez Spółdzielnię poprzedniemu użytkownikowi.

### § 5

Objęcie w użytkowanie, jak również zwolnienie garażu następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

### **Przydział i użytkowanie garaży**

### § 6

1. O garaż może ubiegać się osoba, która jest właścicielem pojazdu mechanicznego i złożyła pisemny wniosek, który został wpisany do rejestru prowadzonego przez Dział Członkowski Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.

2. Przydziału garażu w najem lub gruntu pod budowę garażu dokonuje Zarząd Spółdzielni na rzecz osoby wpisanej do ww. rejestru.
3. O przydział garażu lub terenu pod budowę garażu może ubiegać się którakolwiek z kręgu osób uprawnionych na podstawie Regulaminu. Osoba ta nie może posiadać garażu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
4. Wyjątek od ust. 3§6 stanowi sytuacja, gdy osoba ubiegająca się o garaż posiada tytuł prawny do nieruchomości, na której znajduje się garaż.

## § 7

1. Decyzja o przydziale garażu lub terenu pod budowę garażu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu garażu na czas określony przez Zarząd Spółdzielni.
2. W umowie określone zostaną szczegółowe warunki najmu garażu (istniejącego lub budowanego przez najemcę), dotyczące praw i obowiązków najemców i Spółdzielni, wysokości opłat oraz warunki rozwiązania umowy przez strony.

## § 8

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego osoby, której garaż został przydzielony.
2. Wynajmowanie garażu innej osobie oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także użytkowanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do natychmiastowego cofnięcia „przydziału” na garaż i rozwiązania umowy.
3. W przypadku zbycia lub utraty pojazdu mechanicznego przez użytkownika garażu, zachowuje on prawo do użytkowania tego garażu pod warunkiem nabycia nowego pojazdu w przeciągu trzech miesięcy od daty jego zbycia lub utraty.
4. Nieposiadanie pojazdu mechanicznego przez najemcę garażu przez okres dłuższy niż trzy miesiące stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
5. Podstawą do rozwiązania umowy będzie opuszczenie lokalu mieszkalnego (zbycie, zamiana) i opuszczenie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
6. Użytkownik garażu jest zobowiązany przedstawić na żądanie Spółdzielni dowód posiadania pojazdu mechanicznego. Wymogiem jest, aby najemca garażu widniał jako właściciel/współwłaściciel w dowodzie rejestracyjnym danego pojazdu.



Nieprzedłożenie takiego dowodu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

## § 9

Spółdzielnia ma prawo do dokonywania przeglądu garaży po uprzednim powiadomieniu użytkownika.

### Zasady wyboru najemcy garażu

## § 10

1. Wybór najemcy spośród zainteresowanych osób z danej nieruchomości lub okolicznych nieruchomości (osiedle) odbywa się drogą licytacji, która ma na celu wybór najkorzystniejszego dla Spółdzielni oferenta – najemcy.
2. Licytację poprzedza się ogłoszeniem na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej.
3. Do licytacji mogą zostać dopuszczone osoby, które złożyły stosowny wniosek w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
4. Do pierwszej licytacji zostają dopuszczeni mieszkańcy posiadający tytuł prawny do lokalu na terenie nieruchomości, na której znajduje się garaż przeznaczony do wynajęcia lub budowy. W przypadku braku takich zgłoszeń, prawo do udziału w licytacji będzie przysługiwało osobom posiadającym status prawny do lokalu znajdującego się na osiedlu, na którym posadowiony jest garaż.
5. Termin licytacji określa Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być nie krótszy niż 7 dni od daty ukazania się ogłoszenia o licytacji.
6. Termin drugiej licytacji zostaje wyznaczony przez Zarząd.
7. Stawką wyjściową do licytacji jest obowiązująca w Spółdzielni opłata za najem garażu. Kwota postąpienia nie może być niższa niż 0,50 zł i stanowi jej wielokrotność.
8. Protokół z przeprowadzonej licytacji podpisuje Przewodniczący Komisji Przetargowej wraz z innymi jej członkami. Protokół ten zostaje następnie przekazany Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” do zatwierdzenia.

## § 11

1. W przypadku braku oferentów po drugiej licytacji, Spółdzielnia może przydzielić garaż innym osobom zainteresowanym, którzy posiadają tytuł prawny do lokali będących

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”, lecz mieszkają poza osiedlem, na którym zlokalizowany jest garaż.

2. Zarząd zastrzega sobie możliwość unieważnienia licytacji bez podania przyczyny.
3. W przypadku braku oferentów, o których mowa w §11 ust. 1, procedurę ogłoszenia o dostępności garażu rozpoczyna się dla zainteresowanych nieposiadających tytułu prawnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.

## § 12

1. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.09..... 2023 r. Uchwałą nr ...20.../2023 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc „Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży oraz lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2016 r. Uchwałą nr 46/2016 r.