

**REGULAMIN**  
**budowy, ustanawiania praw i używania garaży**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie**

**I. Postanowienia ogólne. Zasady finansowania budowy garaży.**

§ 1

Garaż w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wydzielonym lokalem lub miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym przeznaczonym do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, innych pojazdów silnikowych, rowerów itp.) i faktycznie wykorzystywanym na ten cel.

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkoz” w Olsztynie buduje i oddaje do używania garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadzie:

- 1) odrębnej własności
- 2) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 3) najmu.

2. Dotychczasowe spółdzielcze własnościowe prawa do garaży pozostają w mocy. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, odrębna własność garażu i ułamkowy udział we współwłasności garażu są prawami zbywalnymi, przechodzą na spadkobierców i podlegają egzekucji.

§ 3

1. Garaże mogą być budowane wyłącznie w liczbie i miejscach określonych przez Spółdzielnię, wg zasad i w trybie obowiązującym dla realizacji inwestycji budowlanych.

2. Budowa garaży może być realizowana przez Spółdzielnię - lub za jej zgodą - przez przyszłych użytkowników - członków Spółdzielni, ze środków własnych.

3. Decyzję o podjęciu budowy garaży, o której mowa w ust. 2, podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uprzedniej Uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej program inwestycyjny.

4. Koszty budowy pokrywane są w całości przez przyszłych użytkowników garaży.

5. Środki wniesione przez przyszłych użytkowników na pokrycie kosztów budowy stanowią wkład budowlany garażowy.

**II. Zasady ustanawiania praw do garaży.**

§ 4

1. Informacje o podjęciu przez Spółdzielnię budowy garaży w zespole garażowym lub garaży wolnostojących a także o wolnych garażach zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, Zarząd Spółdzielni zamieszcza w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.



2. Garaże zlokalizowane w budynkach mieszkalnych budowane w celu ustanowienia odrębnej własności garażu, w pierwszej kolejności oferowane są członkom Spółdzielni, którzy ubiegają się o lokal mieszkalny w budowanym obiekcie, a w przypadku budynków wcześniej wybudowanych i zasiedlonych – osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym budynku.

3. W przypadku braku zainteresowania oferowanymi garażami przez osoby o których mowa w ust. 2, Zarząd uprawniony jest zaoferować wolne garaże (wolne w sensie prawnym) pozostałym członkom i osobom zamieszkałym w innych budynkach na zasadach prawa własności lub najmu.

## § 5

1. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności garażu, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego składają w tej sprawie wnioski w biurze Spółdzielni.

2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności garażu - Spółdzielnia zawiera umowę o budowę. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu garażu, umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu, a ponadto powinna zawierać :

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż przez wniesienie wkładu budowlanego garażowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy garażu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy garażu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni garażu,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania garaży do użytkowania.

### **A. Prawo odrębnej własności garażu i ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.**

## § 6

1. Umowa o budowę garażu, przeniesienie własności garażu lub ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym jest zawierana wyłącznie z osobami, które wniosły wymagany wkład budowlany garażowy.

2. Przez wymagany wkład budowlany garażowy rozumie się :

- 1) dla garaży nowo budowanych, wartość środków finansowych zapewniających sfinansowanie przez członka pełnych kosztów budowy garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 2) dla garaży istniejących - wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odpowiednią wartość rynkową odrębnej własności garażu ustaloną w trybie przetargu.

3. Ustanowienie i przeniesienie własności garażu lub ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym następuje w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia tego aktu obciążają osobę na rzecz której ustanawiane jest prawo do garażu.

4. Ustanowienie i przeniesienie własności garażu lub ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym wolnych w sensie prawnym stanowiących własność Spółdzielni

odbywa się w trybie przetargu według wartości rynkowej ustalonej na podstawie wyceny uprawnionego rzeczoznawcy.

#### § 7

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

#### § 8

Do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu mają zastosowanie odpowiednie przepisy statutu SM o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 9

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i przekazania garażu do dyspozycji Spółdzielni osoba uprawniona otrzymuje zwrot wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej garaż w wyniku przetargu.

### **B. Najem**

#### § 10

1. W stosunku do garażu lub miejsca postojowego wolnego w sensie prawnym Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wynajęciu, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie.
2. Szczególne warunki najmu garażu lub miejsca postojowego określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą.
3. Najemca może używać garażu lub miejsca postojowego do celów określonych w § 1 regulaminu lub do innych celów określonych w umowie najmu.
4. Wysokość czynszu z tytułu najmu garażu lub miejsca postojowego ustala Zarząd Spółdzielni.

### **III. Opłaty z tytułu używania garaży**

#### § 11

1. Opłaty za użytkowanie garaży lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz odrębnej własności garażu ustala Rada Nadzorcza. Opłaty winny pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz właściciele garaży są obowiązani również uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. Ponadto obowiązani są do świadczenia na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



3

2. Na opłaty związaną z użytkowaniem garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych składają się m.in.:

- a) eksploatacja;
- b) fundusz remontowy;
- c) podatek od nieruchomości;
- d) ubezpieczenie;
- e) wieczyste użytkowanie gruntu
- f) opłata za pobór energii elektrycznej według zużycia

3. Obowiązek uiszczenia opłaty powstaje z dniem, w którym postawiono garaż lub miejsce postojowe do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem ustania prawa do garażu (tj. przekazania do Spółdzielni, zbycia na rzecz innej osoby )

W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności garażu i ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na niego prawo do garażu.

4. Opłaty o których mowa w § 11 ust.2 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.

5. Od nie wpłaconych w terminach należności z tytułu opłat za używanie garaży i miejsc postojowych, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w § 11 ust, 4.

6. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni – Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby posiadające prawo do garażu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni – Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby posiadające prawo do garaży co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

#### **IV. Obowiązki i odpowiedzialność stron.**

##### **A. Obowiązki użytkowników garaży.**

#### **§ 12**

1. Do użytkownika garażu należy ;

- 1) naprawa posadzek i ścian wewnętrznych w garażu,
- 2) konserwacja i naprawa stolarki drzwiowej,
- 3) naprawa bądź wymiana okuć zamków, zawiasów, zamknięć itp.
- 4) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej i osprzętu wewnątrz garażu.
- 5) malowanie ścian, sufitów garaży wraz z usuwaniem uszkodzeń tynku wewnątrz garażu.
- 6) utrzymanie czystości i porządku na zewnątrz garażu w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 7) usuwanie w okresie zimy śniegu i lodu przed garażem.
- 8) udostępnienie garażu do kontroli i przeglądów dokonywanych przez podmioty uprawnione.
- 9) usunięciu we własnym zakresie i na własny koszt nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie obowiązkowych kontroli i przeglądów, których zakres leży po stronie użytkownika garażu.

2. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za ewentualne, nieszczęśliwe wypadki, pozostające w związku przyczynowym z niewykonaniem obowiązków, o których mowa w ust. 1.

## **B . Obowiązki Spółdzielni.**

### § 13

Do obowiązków Spółdzielni należy :

- 1) utrzymanie czystości i porządku terenów, dróg wokół garaży poza obszarem należącym do obowiązków użytkowników garaży
- 2) utrzymywanie w należytych stanie technicznym rynien i rur spustowych.
- 3) naprawa i remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi.
- 4) naprawa i remonty instalacji elektrycznej na odcinku do głównej tablicy rozdzielczej.
- 5) naprawa i remonty ogólnej zewnętrznej instalacji oświetleniowej.

### § 14

W przypadku nie wywiązania się użytkownika garażu z jego obowiązków, skutkujących powstaniem zagrożenia Spółdzielnia wezwie użytkownika garażu do usunięcia stwierdzonych usterek i nieprawidłowości w wyznaczonym terminie. Jeżeli pomimo wezwania użytkownik garażu nie usunie usterek i nieprawidłowości w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia może zlecić wykonanie tych robót na koszt użytkownika garażu. Użytkownik garażu zobowiązany jest zwrócić Spółdzielni koszt usunięcia usterek i nieprawidłowości w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji w tym zakresie.

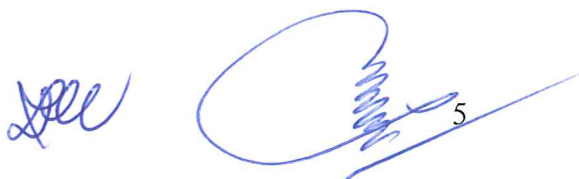
### § 15

Użytkownicy garaży obowiązani są niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni ujawnione usterek w zakresie utrzymania garaży, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni. W przypadku nie zgłoszenia usterek, o których mowa wyżej Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe z tego tytułu.

## **V. Przepisy porządkowe.**

### § 16

1. W garażach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, w szczególności paliwa (poza zbiornikiem pojazdu) oraz innych materiałów stanowiących zagrożenie, np. wybuchem.
2. Zabrania się parkowania pojazdów w sposób utrudniający innym użytkownikom garaży wyjazd lub wjazd do ich garaży.
3. W garażach podziemnych wbudowanych w budynkach wielorodzinnych zakazuje się wjazdu i parkowania samochodów wyposażonych w instalację gazową.
4. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów p.poż. W przypadku ich naruszenia użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za zaistniałe zdarzenie i uszkodzenie.



## § 17

Zabrania się uruchamiania silnika w celu jego regulacji oraz napraw pojazdu na terenie zespołów garaży wolnostojących w godzinach od 22<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> rano, a w garażach wielostanowiskowych i w garażach wbudowanych w budynkach wielorodzinnych przez całą dobę.

## § 18

1. Zabrania się :

- a) mycia pojazdu w garażu i na terenie nieruchomości poza miejscami do tego wyznaczonymi,
- b) pozostawiania poza garażem wszelkich śladów konserwacji pojazdów (oleje, smary, płyny itp.)
- c) pozostawiania pojazdu mechanicznego z włączonym silnikiem w garażu lub zespole garażowym, nie licząc czasu wjazdu i wyjazdu z garażu,
- d) Używania wewnętrznej instalacji elektrycznej w garażu w celu:
  - stałego podłączenia urządzeń elektrycznych innych niż oświetlenie garażu,
  - ładowania jakichkolwiek pojazdów elektrycznych - samochody, skutery, hulajnogi, itp., do których poruszania się wykorzystywane są silniki zasilane z baterii elektrycznych.

Obowiązek o którym mowa w pkt. d) nie dotyczy garaży w których właściciel wykonał niezależne, opomiarowane przyłącze elektryczne za które płaci bezpośrednio do dostawcy energii.

2. W przypadku użytkowania garażu niezgodnie z ust. 1 ppkt. d) niniejszego §, Spółdzielnia obciąży właściciela/najemcę garażu w którym stwierdzono naruszenie kosztami ponadnormatywnego zużycia energii lub też może dochodzić od niego odszkodowania na zasadach ogólnych.

## § 19

W przypadku nieprzestrzegania przez użytkownika garażu niniejszego regulaminu, a w szczególności:

- posiadania zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 11 regulaminu,
- rażącego lub uporczywego wykraczania użytkownika garażu przeciwko obowiązującemu porządkowi, a w szczególności powodowania zagrożenia bezpieczeństwa powszechnego,
- niewłaściwego zachowania się użytkownika garażu polegającego na utrudnianiu korzystania z innych garaży lub nieruchomości wspólnej,
- dokonywania istotnych zmian i przeróbek bez zgody administracji,
- wykorzystywania garażu nie zgodnie z jego przeznaczeniem,

Zarząd Spółdzielni może:

- 1) żądać sprzedaży garażu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeżeli garaż jest użytkowany na zasadzie:
  - a) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
  - b) odrębnej własności.
- 2) Rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia

## VI. Przepisy końcowe.

### § 20

1. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2024r. Uchwała Nr 6/2024 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin budowy, ustanawiania praw i użytkowania garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” w Olsztynie z dnia 16 listopada 2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
.....  
Artur Żuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
.....  
Piotr Świat

