

## **REGULAMIN UŻYTKOWANIA, WYNAJMOWANIA I SPRZEDAŻY GARAŻY W GSBM IM. ST. STASZICA W WODZISŁAWIU ŚL.**

### **PODSTAWA PRAWNA**

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r

Statut GSBM im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu są garaże wolno stojące, garaże w zespołach garażowych oraz garaże zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych.

2. Garaże mogą być zajmowane na podstawie:

- umowy najmu
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- odrębnej własności

3. Użytkownikiem garażu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba fizyczna lub osoba prawna posiadająca tytuł prawny do garażu.

4. Listy oczekujących na garaże – jest to wykaz osób, którzy złożyli wnioski do przedsiębiorstwa PEBEROW o przydział garażu, aktualnie zamieszkałych w zasobach GSBM i nie posiadających tytułu prawnego do garażu znajdującego się w zasobach GSBM.

Listy dotyczą garaży znajdujących się w zespołach garażowych przy ul. Karłowicza i Chwałowickiej w Rybniku, przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo PEBEROW. Listy te stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.

### **Zasady najmu i sprzedaży garaży.**

#### **§ 2.**

1. W przypadku, gdy nieruchomość na której zlokalizowane są garaże posiada nieuregulowany stan prawny w sytuacji wygaśnięcia użytkownikowi tytułu prawnego do garażu, spółdzielnia organizuje przetarg na wysokość miesięcznego czynszu najmu. Jako minimalną wysokość czynszu do przetargu ustala się wysokość czynszu wyliczoną, zgodnie z § 4 ust.5, dla osób będących najemcami garażu na dzień 01.03.2010r.

1a/ W I przetargu mogą brać udział wyłącznie osoby znajdujące się na liście oczekujących na garaże, o której mowa w §1 ust.4

1b/ W przypadku nierozstrzygnięcia I przetargu przeprowadzony zostaje II przetarg w którym brać udział mogą osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach GSBM . Minimalna wysokość czynszu pozostaje jak w I przetargu.

2. W przypadku, gdy nieruchomości na której zlokalizowane są garaże posiada uregulowany stan prawny i spółdzielnia uzyskała decyzję o samodzielności garaży w sytuacji wygaśnięcia tytułu prawnego do garażu organizuje się przetarg na ustanowienie odrębnej własności garażu. Ceną wyjściową dla I przetargu jest wartość rynkowa garażu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

2a/ W I przetargu mogą brać udział wyłącznie osoby znajdujące się na liście oczekujących na garaże, o której mowa w §1 ust.4

2b/ W przypadku nierozstrzygnięcia I przetargu przeprowadzony zostaje II przetarg w którym brać udział mogą osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach GSBM .

2c/. W przypadku braku chętnych na zakup garażu w I i II przetargu, przeprowadzony zostaje III przetarg, z taką samą ceną wyjściową, do którego przystąpić mogą także osoby fizyczne nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach GSBM i osoby prawne.

2d/. W przypadku braku chętnych na zakup garażu w III przetargu przeprowadzony zostaje IV przetarg z ceną wyjściową równą 85% wartości rynkowej garażu, oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne posiadające i nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach GSBM oraz osoby prawne.

2e/. W przypadku nie rozstrzygnięcia III lub IV przetargu na zakup garażu Zarząd Spółdzielni przed kolejnym etapem może podpisać umowę o ustanowienie odrębnej własności garażu, z osobą która zadeklaruje kwotę w wysokości ceny wyjściowej ostatniego przetargu.

2f/. W przypadku nie ustanowienia prawa odrębnej własności do garażu w wyżej wskazanym trybie, istnieje możliwość zorganizowania przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu. Jako minimalną wysokość czynszu do przetargu ustala się wysokość czynszu wyliczoną zgodnie z § 4 ust. 5. Do przetargu przystąpić mogą osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach GSBM.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i odrębna własność garażu są prawami zbywalnymi, przechodzą na spadkobierców i podlegają egzekucji.

4. W przypadku, gdy spółdzielnia podjęła uchwałę o określeniu przedmiotu odrębnej własności garaży w danej nieruchomości posiadającej uregulowany stan prawny, osoby posiadające umowę najmu garażu i będące członkami GSBM mogą wystąpić do spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu .

Warunkiem przeniesienia własności garażu jest w tym wypadku:

- wpłata wartości rynkowej garażu i gruntu ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego
- wpłata kosztu wykonania wyceny gruntu i nieruchomości
- wpłata kosztu podziału nieruchomości
- spłata zadłużenia z tytułu opłat za garaż

### **Zasady użytkowania garaży**

#### **§ 3.**

1. Garaż winien służyć użytkownikowi garażu do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochód, motocykl, motorower, wózek inwalidzki), których jest właścicielem.
2. Użytkownik garażu posiadający jako tytuł prawny do garażu umowę najmu nie może oddać go w użytkowanie innej osobie. Podstawą do wypowiedzenia przez spółdzielnię umowy najmu może być sytuacja gdy najemca podnajmuje garaż innej osobie, nie wykorzystuje garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, uchyla się od obowiązków określonych w § 3 ust. 3 lub zalega z wnoszeniem opłat, o których mowa w §4 niniejszego regulaminu.
3. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
  - a/ napraw i konserwacji wnętrza garażu w tym do
    - uzupełniania tynków wewnętrznych, ich malowania
    - naprawy posadzki
    - naprawy i konserwacji instalacji elektrycznej o ile taka instalacja jest zamontowana
  - b/ konserwacji, malowania i wymiany stolarki drzwiowej
  - c/ utrzymywania czystości i porządku wewnątrz garażu
4. Spółdzielnia w ramach pobieranej opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy zobowiązana jest do:
  - a/ remontu i konserwacji powierzchni dachu wraz z obróbkami blacharskimi
  - b/ remontu i konserwacji rynien i rur spustowych
  - c/ naprawy tynków zewnętrznych
  - d/ utrzymania terenu wokół garaży w czystości
  - e/ wywozu nieczystości składowanych w kontenerach
  - f/ utrzymywania dojścia i dojazdu do garaży w okresie zimowym w stanie umożliwiającym przejście i przejazd
  - g/ koszenia trawy wokół garaży
5. Użytkownik garażu obowiązany jest udostępnić garaż w celu dokonania okresowych przeglądów stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W garażu nie wolno przechowywać substancji łatwopalnych lub wybuchowych.
7. W garażu ani w jego otoczeniu nie wolno myć pojazdów.
8. Bez zgody spółdzielni nie wolno dokonywać żadnych przeróbek budowlanych lub instalacyjnych.

## Zasady wnoszenia opłat za użytkowanie garaży.

### § 4.

1. Użytkownicy garaży wnoszą opłaty za zajmowany garaż z góry w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca.
2. Do kalkulacji wysokości opłat za garaż zajmowany na podstawie własnościowego prawa do garażu bierze się pod uwagę następujące elementy:
  - a/ fundusz remontowy
  - b/ opłata eksploatacyjna
  - c/ ubezpieczenie garażu
  - d/ podatek od nieruchomości i gruntu
  - e/ wieczyste użytkowanie
3. Do kalkulacji wysokości opłat za garaż zajmowany na podstawie prawa odrębnej własności bierze się pod uwagę następujące elementy:
  - a/ fundusz remontowy
  - b/ opłata eksploatacyjna
  - c/ ubezpieczenie garażu
4. Kalkulację kosztów przeprowadza się odrębnie dla każdego zespołu garaży. Na podstawie tej kalkulacji Zarząd spółdzielni ustala wysokość stawki opłat na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu.
5. Dla użytkowników garaży, którzy na dzień 01.03.2010 r. zajmowali garaż na podstawie umowy najmu wysokość czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu ustala się mnożąc wysokość stawki na 1m<sup>2</sup> ustalonej w oparciu o ust. 2 przez współczynnik „1,3”.
  - a/ dla tych użytkowników garaży wysokość czynszu wyliczona w ten sposób obowiązywać będzie począwszy od 01 sierpnia 2010r.
  - b/ w kolejnych latach wysokość czynszu najmu zwiększana będzie o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.
6. Dla użytkowników garaży, którzy zawarli ze spółdzielnią umowę najmu na podstawie przeprowadzonego przetargu, o którym mowa w § 2 ust. „1a”, „1b” lub „2d”, wysokość czynszu w pierwszym roku kalendarzowym trwania umowy ustala się w wysokości wylicytowanej kwoty na przetargu, a w latach kolejnych zwiększana jest o wskaźnik inflacji za rok poprzedni. Wysokość czynszu za 1m<sup>2</sup> dla tej grupy użytkowników garaży nie może być niższa niż określona na podstawie § 4 ust. 5.
7. W przypadku, gdy w garażu zabudowana jest instalacja elektryczna użytkownicy garaży obciążani są kosztami zużytej energii elektrycznej, które są wkalkulowane w wysokość opłaty eksploatacyjnej.

## **Przepisy przejściowe i końcowe.**

### § 5.

Ogłoszenie o organizowanym przetargu wywieszane będzie na 10 dni przed terminem przetargu na klatkach schodowych budynków objętych działaniem Administracji do której należą garaże objęte przetargiem oraz na stronie internetowej spółdzielni.

### § 6.

Przepisy niniejszego regulaminu wchodzi w życie od dnia 17.03.2010 r. , za wyjątkiem przepisów § 4 ust. 4, które wchodzi w życie z dniem 01 sierpnia 2010 r.