

do uchwały Nr 3/2024 z dnia 19.03.2024r.
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „PRZYSZŁOŚĆ „ w Krośniewicach

REGULAMIN ZBYWANIA GARAŻY BLASZANYCH NIEZWIĄZANYCH NA TRWALE Z GRUNTEM

Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne uregulowanie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „PRZYSZŁOŚĆ „ w Krośniewicach, zwanej dalej “ Spółdzielnią” w zakresie ustanawiania tytułów prawnych i używania garaży blaszanych wybudowanych na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Spółdzielni.

ZASADY ZBYWANIA GARAŻY BLASZANYCH NIEZWIĄZANYCH NA TRWALE Z GRUNTEM

§ 1. I.O zakup garażu mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni, którzy spełniają łącznie następujące warunki :

- posiadają prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni i zamieszkują w jej zasobach,
- nie posiadają tytułu prawnego do garażu , znajdującego się w zasobach Spółdzielni ,
- są właścicielami / współwłaścicielami a także leasingobiorcami pojazdu samochodowego .

2.W przypadku członków Spółdzielni pozostających w związku małżeńskim , o zakup garażu może ubiegać się jeden z małżonków.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób , o zakup garażu może ubiegać się członek Spółdzielni , o którego uprawnieniach członkowskich rozstrzygnął sąd w postępowaniu nieprocesowym, albo którego wyboru dokonała Spółdzielnia, stosownie do trybu określonego w art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 r.poz. 438 ze zm .) .

§ 2. Z ubiegania się o zakup garażu wyłączeni są członkowie Spółdzielni, którzy w roku 2023 oraz w 2024 roku w okresie do dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu zalegali w opłatach na rzecz Spółdzielni powyżej 30 dni od dnia wyznaczonego na dokonanie opłat .

§ 3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni , spełniających warunki, o których mowa w § 1 i 2 zainteresowanych zakupem garażu , zwany dalej „rejestrem”.

§ 4. 1. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni, o których mowa w §1 i 2 zainteresowanych zakupem garażu jest większa niż ilość garaży przewidzianych do sprzedaży, wskazanie nabywcy odbywa się w drodze losowania przeprowadzonego w obecności zainteresowanych osób lub ich pełnomocników .

2. Osoby zainteresowane zakupem garażu nieobecne w trakcie losowania, osobiście lub poprzez pełnomocnika, nie będą brały udziału w losowaniu, o którym mowa w ust. 1.

§ 5. O rozpoczęciu przyjmowania wniosków na zakup garażu, Spółdzielnia zamieści informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej, informując o terminie składania podań.

§ 6.1. Członek Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę sprzedaży garażu, zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży do wniesienia pełnej ceny nabycia wskazanej w umowie sprzedaży. Do czasu wniesienia ceny nabycia, garaż pozostaje własnością Spółdzielni.

2. W przypadku braku zapłaty ceny nabycia w terminie wskazanym w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od umowy sprzedaży. W takim przypadku umowę uważa się za niezawartą.

3. Ustalenie osoby nabywcy w sytuacji określonej w ust. 2 następuje według procedury określonej w § 4 i 5, z tym że w losowaniu będą mogły brać udział osoby, które nie zostały wylosowane w poprzedniej procedurze.

§ 7. Cena nabycia garażu obejmuje następujące koszty:

- 1) Koszty zakupu garażu przez Spółdzielnię
- 2) Koszty opracowania dokumentacji budowlanej
- 3) Koszty robót budowlanych
- 4) Koszty Zarządu wynikające z prowadzonej działalności inwestycyjnej
- 5) Koszty usług geodezyjnych
- 6) Koszty utwardzenia terenu
- 7) Koszty innych robót związanych z budową garaży

§ 8. Po zawarciu umowy sprzedaży garażu oraz zapłacie ceny nabycia, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2, garaż jako rzecz ruchoma stanowi własność nabywcy, z którą Zarząd zawiera umowę najmu gruntu, na którym garaż został posadowiony, określając w niej stawkę opłaty czynszowej oraz termin jej zapłaty.

§ 9.1. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem fizycznego odbioru garażu i przekazania go w użytkowanie.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobierać może odsetki ustawowe za opóźnienie.

3. Stawkę czynszu można podnosić w przypadkach:

- a) ustania członkostwa w Spółdzielni osoby będącej właścicielem garażu;
- b) utraty członkostwa w Spółdzielni i tytułu prawnego do zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni;
- c) w innych przypadkach o ile dopuszcza to zawarta umowa.

4. Zamieszkujące w zasobach Spółdzielni osoby posiadające garaż a niebędące członkami Spółdzielni płacą czynsz wyższy od płaconego przez członków Spółdzielni za najem gruntu pod garażem.

5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni i niezamieszkałe w zasobach Spółdzielni płacą czynsz za najem gruntu pod garażem w wysokości ustalonej przez Zarząd stosownie do aktualnych warunków rynkowych.

§ 10.1. Na właścicielu garażu blaszanego ciąży wynikające z Prawa budowlanego obowiązki użytkownika obiektu budowlanego.

2. Obowiązkiem użytkowników garaży jest:

- 1) konserwacja i remont wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończenia,
- 2) dbanie o utrzymanie estetyki i porządku wokół garażu,
- 3) usuwanie przedmiotów uniemożliwiających lub utrudniających dojazd do garaży.

§ 11. Umowę najmu, na podstawie której użytkownik używa nieruchomości Spółdzielni pod posadowionym garażem, Spółdzielnia może wypowiedzieć w przypadku:

- 1) Przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele.
- 2) Zalegania z należnym czynszem najmu za okres uzasadniający wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w rozumieniu art. 672 Kodeksu cywilnego.
- 3) Rażącego zakłócania porządku i naruszania zasad współżycia społecznego przez użytkownika garażu czyniącego korzystanie z innych garaży i nieruchomości uciążliwym.
- 4) Samowolnego, niezgodnego z przeznaczeniem korzystania przez użytkownika garażu z przedmiotu najmu
- 5) Rażącego naruszenia przez użytkownika garażu przepisów przeciwpożarowych lub dotyczących ochrony środowiska.
- 6) Oddania nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem najmu do używania w podnajmem lub poddzierżawę osobom trzecim (niebędącym członkami Spółdzielni) bez zgody Spółdzielni.

§ 12. W przypadku wykonania przez osobę używającą nieruchomość na podstawie umowy najmu podmurówek i innych prac budowlanych po zakończeniu najmu, ich efekty pozostają nienaruszone — bez zwracania poniesionych przez najemcę kosztów, bądź przedmiot najmu będzie doprowadzony do stanu pierwotnego, stosownie do wyboru najemcy.

§ 13.1. Właściciel garażu blaszanego obowiązany jest do zgłoszenia Spółdzielni w ciągu 14 dni faktu sprzedaży garażu. W przypadku niezgłoszenia sprzedaży garażu Spółdzielnia ma prawo do obciążania właściciela garażu czynszem najmu za używanie gruntu pod garażem, aż do dnia ustalenia przez Spółdzielnię nowego właściciela garażu.

ROZLICZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 14. 1. W przypadku, gdy to Spółdzielnia jest stroną umowy o dostarczanie energii elektrycznej do zestawu garaży zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, rozliczenie tej energii dokonywane jest przez Spółdzielnię, która obciąża użytkowników garaży kosztami zużycia energii elektrycznej. Rozliczenie odbywa się na podstawie wskazań licznika głównego oraz

liczników w poszczególnych garażach. Jeżeli suma wskazań liczników w poszczególnych garażach jest niższa od wskazań licznika głównego, użytkownicy garaży pokrywają koszty tej różnicy w częściach równych.

2. Obowiązek utrzymania licznika energii elektrycznej w garażu we właściwym stanie, w szczególności jego legalizacja lub obciąża użytkowników garaży.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15 .Regulamin niniejszy uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 z dnia 19.03.2024r. wchodzi w życie z dniem podjęcia tej uchwały.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Romualda Szadkowska
Romualda Szadkowska

PRZEWODNICĄCY
RADY NADZORCZEJ
Waldemar Nowak
Waldemar Nowak