

Uchwała nr 130/04
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 31 maja 2004 r.

w sprawie **regulaminu budowy, zawierania umów i używania garaży
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie**

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt. 14/ statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Uchwalić regulamin budowy, zawierania umów i używania garaży Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą uchwała nr 65/00 Rady Nadzorczej z 6.06.2000 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Danuta Wernic
DANUTA WERNIC

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Miroslaw Mikielski
Miroslaw Mikielski

Regulamin
BUDOWY, ZAWIERANIA UMÓW I UŻYWANIA GARAŻY W. S. M. w Warszawie

I. Postanowienia ogólne. Zasady finansowania budowy garaży.

§ 1

Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu są:

- 1) garaże wolno stojące
- 2) garaże w budynkach
- 3) miejsca postojowe w garażu zbiorczym.

§ 2

1. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa oddaje garaże i miejsca postojowe w garażach zbiorczych w użytkowanie na zasadzie:
 - 1) najmu
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa
 - 3) odrębnej własności
 - 4) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym na własności WSM, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
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 w planach zagospodarowania osiedli (pierwotnych lub uzupełniających) 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 WSM, ze środków własnych.
3. Decyzję o wydaniu zgody na budowę garaży, o której mowa w ust. 2, podejmuje Zarząd WSM na wniosek dyrektora osiedla poparty uchwałą rady osiedla i udokumentowany wykazem członków WSM ubiegających się o budowę lub przydział garaży z istniejących zasobów.
4. Wydanie zgody na budowę lub przydział garaży, o której mowa w ust. 3, uwarunkowana jest zawarciem umowy pomiędzy WSM a przyszłymi inwestorami.
5. Koszty budowy pokrywane są w całości przez przyszłych użytkowników lub WSM.
6. Środki wniesione przez przyszłych użytkowników na pokrycie kosztów budowy stanowią wkład budowlany garażowy.

II. Zasady zawierania umów użytkowania garaży

§ 4

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy użytkowania garażu składają w tej sprawie wnioski:
 - 1) mieszkańcy osiedli - członkowie WSM (osoby fizyczne) w administracjach osiedli, w których zamieszkują,
 - 2) pozostałe osoby w administracjach osiedli, w których pragną posiadać garaż,
 - 3) w biurze Zarządu w stosunku do garaży i miejsc postojowych będących w gestii Zarządu Spółdzielni.Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, wpisywane są do rejestru i rozpatrywane zgodnie z kolejnością zgłoszeń. Rejestry prowadzone są:
 - 1) dla mieszkańców osiedli i osób wymienionych w ust. 1 pkt 1) i 2) – w administracji osiedli,
 - 2) odnośnie garaży i miejsc postojowych wymienionych w ust. 1 pkt 3) – w odpowiedniej komórce organizacyjnej biura Zarządu Spółdzielni.

§ 5

1. Decyzję w sprawie przekazywania garaży w używanie, z uwzględnieniem wymogów określonych w § 3 ust. 4 oraz § 4 i wyjątków opisanych poniżej w ust. 3 podejmuje Zarząd WSM.
2. Decyzję, o której mowa w ust. 1 podejmowane są w pierwszej kolejności na rzecz członków WSM.
3. Poza kolejnością określoną w ust. 1 może zostać podjęta decyzja po zasięgnięciu opinii rady osiedla w stosunku do następujących osób:
 - 1) inwalidów, których stan zdrowia uzasadnia konieczność posługiwania się pojazdem mechanicznym, a w szczególności korzystających z pojazdów specjalnie przystosowanych,
 - 2) zwalnających garaże w innym osiedlu WSM, na zasadzie wymiany między osiedlami,
 - 3) osób, o których mowa w § 10 regulaminu.

§ 6

Decyzje, o których mowa w § 5, stanowią podstawę dla administracji osiedli do zawarcia umowy najmu garażu, bądź umowy o warunkach eksploatacji w przypadku garaży własnościowych (spółdzielczego własnościowego prawa, własności i ułamkowego udziału we współwłasności), z przyszłymi ich użytkownikami.

§ 7

Osobie fizycznej bądź prawnej nie będącej członkiem WSM może być wynajęty garaż tylko w przypadku braku kandydatów spośród członków WSM, po zaopiniowaniu przez właściwą radę osiedla.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, prawo odrębnej własności i ułamkowego udziału we współwłasności

§ 8

1. Umowa o spółdzielcze własnościowe prawo, odrębną własność lub ułamkowy udział we współwłasności do garażu są zawierane wyłącznie z osobami, które wniósł wymagany wkład garażowy:
2. Przez wymagany wkład budowlany garażowy rozumie się:
 - 1) dla garaży nowo budowanych, wartość środków finansowych zapewniających sfinansowanie przez członka pełnej kwoty budowy garażu lub miejsca postojowego w hali wielostanowiskowej
 - 2) dla garaży istniejących, wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odpowiednią wartość rynkową garażu
3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 dotyczą również osób, które w dniu uchwalenia niniejszego regulaminu spełniały warunki wymienione w tych postanowieniach.
4. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu następuje przez zawarcie pisemnej umowy z członkiem Spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności następuje przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, koszty zawarcia aktu obciążają członka Spółdzielni.

§ 9

1. Członek Spółdzielni posiadający własnościowe prawo, prawo własności lub ułamkowy udział we współwłasności garażu ma prawo w każdym czasie dokonać jego zbycia.
2. Zbycie (darowizna, sprzedaż) spółdzielczego własnościowego prawa odrębnej własności lub udziału we współwłasności do garażu następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego.

§ 10

1. Osoby, które uzyskały własnościowe prawo, lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu lub kupna, jak również osoby, które uzyskały prawo do lokalu w drodze zamiany lokali mieszkalnych, obejmującej również prawo do używania garażu, wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
2. W przypadku braku innego rozstrzygnięcia sądu i rozwiązania małżeństwa przez rozwód lub unieważnienie małżeństwa spółdzielcze własnościowe prawo do garażu przypada tej osobie, której w wyniku podziału majątku przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Prawo do odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności przypada osobie wskazanej w podziale majątku.

§ 11

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

§ 12

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i przekazaniu garażu do dyspozycji WSM, osoba uprawniona w terminie 30 dni otrzymuje tytułem zwrotu poniesionych kosztów jego budowy, równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do garażu. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany zwaloryzowany do wartości rynkowej garażu zgodnie z § 20 ust. 1 Statutu WSM

B. Najem

§ 13

Na podstawie decyzji Zarządu o oddanie garażu w najem po wpłaceniu kaucji na konto Spółdzielni właściwa administracja osiedla, w którym garaż jest usytuowany, zawiera umowę najmu garażu.

§ 14

Najemca może używać garażu wyłącznie na przechowywanie pojazdu samochodowego własnego bądź będącego własnością osoby bliskiej lub pojazdów będących w ich stałym użytkowaniu.

§ 15

Osoby bliskie osobom, które użytkowały garaż na zasadach najmu, mają prawo pierwszeństwa wstąpienia w stosunek najmu tego garażu o ile są lub stali się członkami WSM i spełniają warunki określone niniejszym regulaminem.

§ 16

1. W przypadku zbycia lub utraty pojazdu samochodowego, użytkownik garażu na zasadach najmu zachowuje prawo używania pod warunkiem nabycia pojazdu samochodowego w ciągu 6 m-cy, a w przypadkach wyjątkowych - za zgodą Zarządu - w ciągu jednego roku.

2. Zarząd Spółdzielni może cofnąć decyzję o oddaniu garażu w najem w przypadku:
 - 1) zaistnienia okoliczności wynikających z ust.1,
 - 2) posiadania przez członka lub współwłaściciela samochodu innego garażu,
 - 3) oddania garażu do użytkowania innej osobie bez zgody Zarządu WSM.Cofnięcie decyzji może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu garażu bez wypowiedzenia.

§ 17

Po ustaniu stosunku najmu, najemca przekazuje garaż administracji WSM, a WSM w terminie 30 dni od daty przekazania garażu zwraca pobraną kaucję wraz z odsetkami wg stopy procentowej na rachunku bieżącym.

III. Oplaty z tytułu używania garaży

§ 18

1. Oplaty należne za używanie garaży na zasadach własnościowych ustala rada osiedla w wysokości pokrywającej koszty eksploatacji bieżącej wraz z odpisem na fundusz remontowy ściśle wg. zasad przyjętych ogólnie w Spółdzielni i umieszcza je w planach rocznych osiedla.
2. Wysokość opłat z tytułu świadczeń (c.o. wraz z konserwacją sieci, dostawa zimnej wody w garażach posiadających ujęcie wewnętrzne, dostawa energii elektrycznej) jest ustalana w trybie określonym w ust. 1.
3. Wysokość czynszu z tytułu najmu garażu ustala rada osiedla.

§ 19

1. Oplaty, o których mowa w § 19, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat (czynszu) powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym garaż postawiono do dyspozycji użytkownika, a ustaje po upływie 14 dni od daty przekazania garażu odnowionego, a w przypadku przekazania garażu nie odnowionego po upływie 30 dni od opróżnienia garażu i protokolarnego przekazania go do dyspozycji administracji osiedla ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki, o których mowa w statucie Spółdzielni.
4. W razie zwłoki w zapłacie czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Spółdzielnia – po uprzednim bezskutecznym pisemnym upomnieniu – może cofnąć decyzję o najem garażu i rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, a w stosunku do członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do garażu stosuje się przepisy jak przy własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. W stosunku do członka posiadającego garaż na zasadzie odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności stosuje się przepisy o odrębnej własności lokali.

IV. Przepisy porządkowe

§ 20

Najemcy wykorzystującemu garaż w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, dokonującym w nim istotnych zmian i przeróbek bez zgody administracji osiedla, wykraczającemu w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, a w szczególności powodującemu zagrożenie bezpieczeństwa powszechnego, Spółdzielnia, po uprzednim bezskutecznym upomnieniu – może cofnąć decyzję o najmie garażu i rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia

§ 21

1. Członek Spółdzielni bez względu na formę prawną garażu zobowiązany jest wykorzystywać garaż zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Uporczywe naruszanie przepisów regulaminu porządku domowego, wykorzystywanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności powodowanie zagrożenia powszechnego przez nienależyte wykorzystywanie garażu może stanowić podstawę do zastosowania przepisów jak przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. lub odpowiednie przepisy o odrębnej własności lokalu.

§ 22

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do użytkowania garażu garaż przekazywany jest administracji w stanie nie pogorszonym, odnowiony, po dokonaniu drobnych napraw wnętrza garażu.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 koszty odnowienia ponosi zwalniający garaż.

§ 23

Całoroczna kontrola prawidłowości użytkowania garażu i bezpieczeństwa przeciwpożarowego należy do obowiązku administracji osiedla.

V. Przepisy końcowe

§ 24

Postanowienia niniejszego regulaminu nie dotyczą garaży wybudowanych w ramach budownictwa domów jednorodzinnych.

§25

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1.06.2004 r.

Traci moc obowiązującą regulamin budowy, przydziału i używania garaży w WSM uchwalony w dn. 6.06.2000 r.

Traci moc uchwała nr 3/85 z dnia 29.01.1985 r. w sprawie wysokości opłat czynszowych za używanie garaży w osiedlach WSM.

.....
/imię i nazwisko/

.....
/adres/

.....
/nr rejestru członkowskiego/

Wniosek o używanie garażu

Wnoszę o wydanie decyzji o używanie garażu – miejsca postojowego* na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa/odrębnej własności lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowym – najmu* w zespole garażowym – w garażu zbiorczym* przy ul.Osiedle

I

1. Jestem członkiem /nie jestem WSM od dnia i zajmuję mieszkanie w Osiedlu WSM przy ul.

..... nr m

Jestem właścicielem samochodu marki**
nr rejestracyjny

2. Zamieszkuje ze mną**

.....
/ pokrewieństwo lub powinowactwo w stosunku do wnioskodawcy/
posiadający własny samochód marki

.....
nr rejestracyjny

II Inne uwagi i informacje:

.....
.....
.....
.....

Warszawa, dnia

.....
/podpis/

* - niepotrzebne skreślić

** - dotyczy wniosku o najem garażu