

REGULAMIN

budowy, finansowania i użytkowania garaży oraz lokali użytkowych w SML-W „Wanacja” w Starachowicach

I. Podstawa Prawna

§ 1.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
3. Statut Spółdzielni § 35 i § 41 SMLW „Wanacja”

II. Budowa i finansowanie garaży.

§ 2.

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w użytkowanie na zasadach odrębnej własności.
2. Warunki finansowania i budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą spółdzielnia zawarła z nabywcą przed budową (oddaniem) garażu w użytkowanie.

§ 3.

1. Budowa garaży finansowana jest środkami ich nabywców
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu nabywca jest zobowiązany wpłacić wkład budowlany
3. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni

§ 4.

Wysokość wkładu garażowego określa Zarząd Spółdzielni dwuetapowo :

- a) wstępna przed przystąpieniem do budowy na podstawie planowanych kosztów budowy,
- b) ostatecznie, po zakończeniu budowy w/g zasad Regulaminu wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Decyzja o wysokości wkładu budowlanego przedstawia się zainteresowanemu w formie pisemnej.

III. Ustanowienie prawa do garażu.

§ 5.

Prawo do garażu powstaje z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 2 p. 1 niniejszego Regulaminu.

§ 6.

Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garaży stosuje się przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

§ 7.

Do ustanowienia prawa odrębnej własności do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

IV. Użytkowanie garaży

§ 8.

Garaż może być użytkowany wyłącznie na cele przechowywania pojazdów mechanicznych.

§ 9.

1. Właściciel garażu obowiązany jest do bieżącego odnawiania garażu oraz do dokonywania napraw i remontów garażu wewnątrz i na zewnątrz we własnym zakresie.
2. Właściciel garażu zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania obowiązujących przepisów p. pożarowych w tym wyposażenie garażu w sprzęt przeciwpożarowy
 - b) użytkowanie garażu w sposób nie powodujący uciążliwości i utrudnienia dla sąsiadów
 - c) zabezpieczenie garażu przed nadmiernymi stratami ciepła w okresie zimowym
 - d) utrzymanie czystości i porządku wokół garażu
 - e) usuwanie w okresie zimy śniegu i lodu przed garażem
 - f) utrzymanie drożności kratek ściekowych przed garażem polegającym na okresowym czyszczeniu z błota i śniegu
 - g) utrzymanie w należyтым stanie technicznym wjazdów do garażu stanowiących jego integralną część (remonty pasów jezdnych i obudów kratek ściekowych).

V. Opłaty za użytkowanie garaży.

§ 10.

1. Właściciel garażu zobowiązany jest do pokrywania kosztów gospodarki zasobami dotyczących garaży w ramach nieruchomości stanowiących opłatę za garaż w/g wyliczenia dokonanego przez Spółdzielnię.
2. Właściciel garażu zobowiązany jest do pokrywania kosztów remontów i konserwacji części wspólnych nieruchomości dotyczących garaży w/g wyliczenia Spółdzielni.
3. Część wspólna nieruchomości dla garaży to: zielen, zewnętrzna instalacja elektryczna, instalacja wod-kan, wywóz nieczystości.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej , wody jeżeli takie występują użytkownik garażu pokrywa w/g urzędzeń poniesionych osobiście.

§ 11.

Opłaty, o których mowa w § 10 powinny być uiszczone do dnia 30 każdego miesiąca.

VI. Lokale użytkowe inne niż garaż.

§ 12.

1. Lokalem użytkowym innym niż garaż jest pomieszczenie nadające się do świadczenia usług lub prowadzenia nieuciążliwej produkcji.

§ 13.

1. Osoby będące członkami Spółdzielni jak również nie będące członkami mogą ubiegać się o lokal użytkowy na zasadzie umowy najmu. Najem lokalu użytkowego może być realizowany pod warunkiem zabezpieczenia potrzeb członków oczekujących na lokal użytkowy. W przypadku braku podań na lokal usługowy, lokal zostaje wynajęty dowolnej osobie wyrażającej chęć najmu.
2. Zasady i warunki wynajmu lokalu użytkowego zostają określone w zawartej umowie najmu między wynajmującym a Spółdzielnią.

VII. Użytkowanie lokali użytkowych.

§ 14.

1. Użytkownik obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek lokalu użytkowego mogących naruszyć konstrukcję budynku.

3. Wszelkie adaptacje i przeróbki wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi użytkownik po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
5. Do obowiązków użytkownika w czasie eksploatacji należy utrzymanie lokalu użytkowego w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
6. Użytkownika obowiązuje również przestrzeganie przepisów bhp, p.poż, sanitarnych, porządkowych i Regulamin porządku domowego.
7. Obowiązki Spółdzielni wynikają z Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokalu.
8. Utrzymanie porządku i czystości terenu przyległego do lokalu jest określone przez Wynajmującego.

VIII. Zasady opłat za lokale użytkowe.

§ 15.

1. Z tytułu użytkowania lokalu użytkowego wysokość czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Użytkownik uiszcza opłaty co miesiąc w terminie wskazanym w fakturze.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe
4. Obowiązek uiszczania opłat za lokal użytkowy powstaje z dniem wskazanym w umowie najmu.
5. Po zakończeniu okresu użytkowania, użytkownik obowiązany jest:
 - a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu użytkowego do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 16.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony w dniu 26.04.2012 r. przez Radę Nadzorczą SML-W „Wanacja w Starachowicach Uchwałą nr 3/2012
2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

§ 17.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży oraz lokali użytkowych będących własnością SML-W „Wanacja” w Starachowicach zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 37/99 z dnia 20.12.1999 r.

.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni