

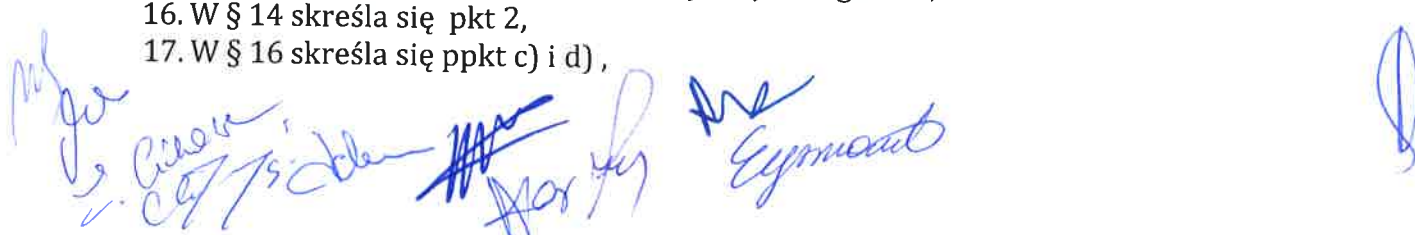
Uchwała Nr WZ/07/2018
Walnego Zgromadzenia Członków WSM „Rakowiec”
z dnia 13 grudnia 2018 r.

w sprawie: zmiany „Regulaminu administrowania, udostępniania i korzystania z garaży w WSM „Rakowiec”.

§ 1

Na podstawie § 50 ust. 1 pkt 23 Statutu, Walne Zgromadzenie Członków WSM „Rakowiec” zmienia obowiązujący „Regulamin administrowania, udostępniania i korzystania z garaży w WSM „Rakowiec” w następujący sposób:

1. W § 2 pkt 1 skreśla się po słowie „[...] wózków inwalidzkich” skrót „itp.”,
2. W § 2 pkt 2 dodaje się ppkt. „c” w brzmieniu „Rada Nadzorcza” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec”.
3. W § 5 pkt 3 zwrot „ typy udostępniania garaży” zastępuje się zwrotem „ zespoły garażowe”,
4. W § 8 pkt 4 ppkt „b” skreśla się wyrażenie „ którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub garaży, a także osoby”,
5. skreśla się w § 9 pkt 4,
6. § 10 w pkt 1 po zwrocie „[...] w Spółdzielni” skreśla się wyrażenie „spółdzielcze własnościowe”,
7. W § 10 pkt 3 otrzymuje nowe brzmienie „3. Rada Nadzorcza na podstawie ww. rejestru ustala listę 10 osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu boksów garażowych przy zachowaniu kolejności złożonych podań. Lista kolejności podejmowana jest w formie uchwały Rady Nadzorczej i przekazywana do Zarządu do realizacji.”,
8. W § 10 skreśla się pkt 4 i 6,
9. W § 10 pkt 5 przenosi się do § 11 pkt 4 „ wzajemna zamiana garaży między członkami Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni”,
10. W § 11 pkt 1 po zwrocie „[...] Zarząd Spółdzielni” skreśla się wyrażenie „po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Członkowsko – Lokalowej Rady Nadzorczej”,
11. W § 11 pkt 2 po zwrocie „w wysokości” skreśla się „7.000 zł” i dodaje się „ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków WSM Rakowiec”,
12. W § 11 dodaje się pkt 3 i pkt 4 w brzmieniu:
„ 3. Prawo pierwszeństwa w ubieganiu się o najem garażu po byłym członku przysługuje współmałżonkowi lub zstępnemu, jeżeli uzyska po byłym członku prawo do lokalu. Kaucja związana z najmem zaliczana jest w wysokości odziedziczonej po zmarłym członku.
4. Wzajemna zamiana garaży między członkami Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.”
13. W § 12 skreśla się pkt 1, 2, 6 i 7,
14. W § 13 pkt 1 po zwrocie „jego własnością” dodaje się wyrażenie „lub współwłasnością z wspólnie z nim zamieszkałym współmałżonkiem”,
15. W § 13 dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:
„3. Najemca nie może podnajmować garażu innym osobom a także dokonywać zmian i przeróbek oraz używać garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem”.
4. Członek może wynajmować tylko jeden garaż.”,
16. W § 14 skreśla się pkt 2,
17. W § 16 skreśla się ppkt c) i d),



18. W § 16 ppkt e) po zwrocie „dokonania kontroli” skreśla się wyrażenie „wodomierza i ”,
19. W § 16 ppk f) po zwrocie „ konstrukcyjnych obiektu” skreśla się wyrażenie „a także w wystroju zewnętrznym obiektu, w tym zawieszania ogłoszeń i reklam”,
20. W § 16 ppk g) po zwrocie „ w obecności” skreśla się wyrażenie „funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale” i dodaje się wyrażenie ”straży pożarnej i przy jej udziale”,
21. W § 17 ust. 1 w tytule A po słowie „własnościowych” dodaje się wyrażenie „i odrębnej własności”,
22. W § 17 ust. 1 A ppkt f) otrzymuje nowe brzmienie „instalacje podliczników energii elektrycznej, odczyty i rozliczenia na koniec roku obrachunkowego”,
23. W § 17 ust. 1 B w ppkt i) po słowie „instalacje” skreśla się słowo „wodomierzy” , a po słowie „elektrycznej” dodaje się wyrażenie „odczyty i rozliczenia na koniec roku obrachunkowego”,
24. § 18 dopisuje się ppkt h) „h)składowania w garażu materiałów budowlanych, wybuchowych lub łatwopalnych,”
25. W § 18 zdanie 2 skreśla się ppkt b).

§ 2

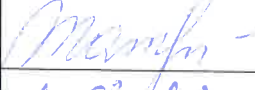
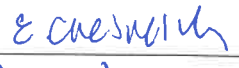





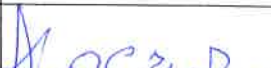
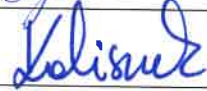

Wprowadza się tekst jednolity „Regulaminu administrowania, udostępniania i korzystania z garaży w WSM „Rakowiec” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Walne zgromadzenie potwierdza obowiązującą wysokość kaucji za garaże w kwocie 7000 zł.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarze Części WZ		Przewodniczący Części WZ	
Części I		Części I	
Części II		Części II	
Części III		Części III	
Części IV		Części IV	
Części V		Części V	


 RADCY PRZEMYSŁOWY
 Szw. P. J. r.
 K. Bignacz, M. Milewski

**Regulamin
administrowania, udostępniania i korzystania z garaży
w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec”**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady utrzymania i administrowania garażami, w tym zasady rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników.

§ 2

1. Garaż w rozumieniu niniejszego regulaminu jest obiektem budowlanym przeznaczonym do przechowywania pojazdów mechanicznych /samochodów, motocykli, wózków inwalidzkich/ i faktycznie wykorzystywanym na ten cel.
2. Ilekroć w regulaminie używa się pojęcia :
 - a) „Spółdzielnia”- rozumie się przez to Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Rakowiec”,
 - b) „Zarząd” - rozumie się przez to Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec”,
 - c) „Rada Nadzorcza” - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rakowiec”.
3. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, oraz inne osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa lub prawo odrębnej własności do garaży oraz najemców użytkujących garaże.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa, lub prawo odrębnej własności do garaży obowiązani są uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich garaży,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) zobowiązaniach z innych tytułów,
 - e) działalnością społeczną i kulturalno - oświatową .Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez:
 - a) uiszczanie opłat za używanie garaży,
 - b) wnoszenie wpłat na fundusz remontowy.
2. Najemcy garaży uczestniczą w pokrywaniu wydatków związanych z ich utrzymaniem na warunkach określonych w umowach najmu.
3. Najemcy garaży nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.

§ 4

1. Ustala się następujące jednostki:
 - a) Jednostką do rozliczenia kosztów utrzymania garaży jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
 - b) Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów garaży są:
 - m² powierzchni użytkowej garażu,
 - garaż jako pojedynczy lokal,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - inne jednostki rozliczeniowe rejestrowane przez urządzenia pomiarowe.

2. Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów GZM rozumie się wodomierze i liczniki energii elektrycznej zainstalowane w garażu, lub zespole garażowym.

§ 5

1. W ramach planu gospodarczo - finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami garażowymi, oraz plan remontowy garaży .
2. Przy sporządzaniu planu kosztów na dany rok uwzględnia się wynik gospodarki zasobami garażowymi z roku poprzedniego.
3. Plan kosztów gospodarki zasobami garażowymi sporządza się w podziale na nieruchomości, oraz na poszczególne zespoły garażowe.
4. Zakres niezbędnych remontów poszczególnych nieruchomości garażowych Zarząd określi w projekcie planu, o którym mowa w ust. 1, na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego tych nieruchomości.

§ 6

1. Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami garaży kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:
 - a) eksploatację podstawową,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) wieczyste użytkowanie gruntu,
 - d) wywóz nieczystości,
 - e) woda i ścieki,
 - f) inne koszty.
2. Opłaty na pokrycie kosztów remontów garaży obejmują:
 - a) odpis na fundusz remontowy,
 - b) inne nieprzewidywane koszty remontów.
3. Odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości tworząc subkonto dla ewidencji funduszu przeznaczanego na remont garaży.

§ 7

1. W Spółdzielni garaże użytkowane są na zasadach:
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
 - b) odrębnej własności,
 - c) najmu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym na własności spółdzielni, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Garaże użytkowane na podstawie umowy najmu, jak również garaże otrzymane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa są własnością Spółdzielni.

II. Ustalenie opłat za używanie garaży

§ 8

1. Opłaty należne za używanie garaży na zasadach własnościowych ustala Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie stawki w wysokości pokrywającej koszty eksploatacji bieżącej wraz z odpisem na fundusz remontowy, ściśle wg zasad przyjętych ogólnie w Spółdzielni i umieszcza je w rocznych planach remontowych.
2. Wysokość czynszu z tytułu najmu zostaje ustalona w umowie najmu.
3. Jeśli użytkownik zwalnia garaż obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów jego odnowienia).

4. Za opłaty solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do garaży, właścicielami garaży niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami garaży odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalach mieszkalnych osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu mieszkalnego.
 - b) Osoby niebędące członkami spółdzielni, które posiadają do nich prawo odrębnej własności.
 - c) Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. a) ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z garażu.

§ 9

1. Opłaty, o których mowa w § 8, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
2. Obowiązek uiszczania opłat i czynszu powstaje z dniem, w którym garaż postawiono do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, po protokólnym przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni, chyba, że w umowie najmu zastrzeżono inaczej.
3. Podstawę do zmiany wysokości opłat może stanowić konieczność wykonania nieujętych w planie prac remontowych spowodowana awarią, potwierdzoną odpowiednim protokołem konieczności lub nakazem administracyjnym wydanym przez uprawniony urząd administracji państwowej lub terenowej.
4. Skreślony,
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkownika garażu najpóźniej 30 dni po podjęciu przez Radę Nadzorczą decyzji, o której mowa w ust. 4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Użytkownik garażu posiadający własnościowe prawo do garażu, lub prawo odrębnej własności może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub na drodze postępowania sądowego, co nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

III. Zasady ubiegania się o garaż i zawierania umów najmu garaży

§ 10

1. Prawo ubiegania się o garaż ma członek, któremu przysługuje w Spółdzielni prawo do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach WSM „Rakowiec”.
2. Członek Spółdzielni składa podanie, które zostaje wpisane do rejestru zgłoszeń, prowadzonego przez Dział Członkowsko-Lokalowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza na podstawie ww. rejestru ustala listę 10 osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu boks garażowego przy zachowaniu kolejności złożonych podań. Lista kolejności podejmowana jest w formie uchwały Rady Nadzorczej i przekazywana do Zarządu do realizacji.

§ 11

1. Decyzję o wynajmie garażu członkowi Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem zawarcia przez Zarząd umowy z najemcą jest wpłata przez niego kaucji na konto Spółdzielni w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków WSM „Rakowiec”, przeznaczonej na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni.
3. Prawo pierwszeństwa w ubieganiu się o najem garażu po byłym członku przysługuje współmałżonkowi lub zstępnemu, jeżeli uzyska po byłym członku prawo do lokalu. Kaucja związana z najmem zaliczana jest w wysokości odziedziczonej po zmarłym członku.

4. Wzajemna zamiana garaży między członkami Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i prawo odrębnej własności.

§ 12

1. skreślony
2. skreślony
3. Ustanowienie odrębnej własności garażu następuje przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, zaś koszty zawarcia aktu obciążają właściciela garażu.
4. Osoby, które uzyskały spółdzielcze własnościowe prawo, lub prawo odrębnej własności garażu w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, wzajemnej zamiany lub kupna wstępują w prawa i obowiązki dotychczasowych użytkowników garażu.
5. Zbycie /darowizna, sprzedaż/ spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności do garażu następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego.

IV. Najem

§ 13

1. Najemca może używać garaż wyłącznie na przechowywanie pojazdów mechanicznych, będących jego własnością lub współwłasnością z wspólnie z nim zamieszkałym współmałżonkiem.
2. W garażu nie można prowadzić działalności gospodarczej ani składować materiałów budowlanych oraz wybuchowych i łatwopalnych.
3. Najemca nie może podnajmować garażu innym osobom a także dokonywać zmian i przeróbek oraz używać garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Członek może wynajmować tylko jeden garaż.

§ 14

Zarząd Spółdzielni może cofnąć decyzję o oddaniu garażu w najem w przypadkach, gdy najemca nie przestrzega obowiązków określonych w § 16 lub narusza zasady użytkowania garaży, o których mowa w § 18 lit. a) do g).

§ 15

Po ustaniu stosunku najmu garażu, najemca przekazuje garaż Spółdzielni, zaś Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty przekazania garażu zwraca pobraną kaucję w kwocie nominalnej pomniejszoną o kwotę ewentualnych zaległości wobec Spółdzielni.

3 Obowiązki i odpowiedzialność stron

§ 16

Użytkownik garażu zobowiązany jest do:

- a) terminowego wnoszenia opłat,
- b) używania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz stosowania postanowień Statutu i niniejszego regulaminu,
- c) skreślony
- d) skreślony
- e) udostępniania garażu w celu dokonania kontroli podlicznika energii elektrycznej lub przeglądu stanu technicznego garażu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- f) uzyskania zgody Spółdzielni na dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych obiektu.

- g) niezwłocznego udostępniania garażu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli jest on nieobecny lub odmawia udostępnienia garażu, Spółdzielnia ma prawo wejść do garażu w obecności straży pożarnej i przy jej udziale,
- h) przestrzegania przepisów bhp i p. poż. tj. nie gromadzenia w garażu paliw i innych materiałów łatwopalnych,
- i) nieogrzewania garażu za pomocą grzejników elektrycznych.

§ 17

1. Zakres obowiązków i odpowiedzialności stron w dziedzinie napraw i konserwacji na zewnątrz i wewnątrz garaży oraz terenu przyległego:

A. Dla garaży własnościowych i odrębnej własności:

Spółdzielnia odpowiada i wykonuje następujące naprawy:

- a) malowanie elewacji zewnętrznej,
- b) naprawa i wymiana linii zasilającej do tablicy bezpiecznikowej wraz z tablicą,
- c) naprawa elementów konstrukcyjnych,
- d) naprawy i remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi,
- e) naprawy i konserwacja terenu przyległego i dojazdów,
- f) instalacje podliczników energii elektrycznej, odczyty i rozliczenia na koniec roku obrachunkowego.

Użytkownik garażu odpowiada i wykonuje następujące naprawy:

- a) naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu,
- b) malowanie, naprawa i wymiana drzwi z zachowaniem kolorystyki,
- c) naprawa i wymiana osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych) oraz instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową,
- d) malowanie drzwi,
- e) naprawa uszkodzonych tynków wewnątrz garażu.

B. Dla garaży w najmie:

Spółdzielnia odpowiada i wykonuje naprawy:

- a) malowanie elewacji zewnętrznej,
- b) naprawa i wymiana linii zasilającej do tablicy bezpiecznikowej wraz z tablicą,
- c) naprawa elementów konstrukcyjnych,
- d) naprawy i remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi,
- e) naprawy i konserwacja terenu przyległego i dojazdów,
- f) naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu,
- g) wymiana drzwi na podstawie pisemnego wniosku najemcy, po komisyjnej ocenie stanu technicznego i ocenie prawidłowej eksploatacji i konserwacji,
- h) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej za tablicą bezpiecznikową,
- i) instalacje podliczników energii elektrycznej, odczyty i rozliczenia na koniec roku obrachunkowego.

Użytkownik garażu odpowiada i wykonuje:

- a) naprawa i wymiana osprzętu (np. gniazd wtykowych, przełączników elektrycznych, żarówek),

- b) konserwacja i malowanie drzwi z zachowaniem kolorystyki oraz ścian wewnętrznych,
 - c) naprawy wynikające ze złego użytkowania.
2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do użytkowania garażu, garaż przekazywany jest Spółdzielni w stanie niepogorszonym, odnowiony, po dokonaniu drobnych napraw wnętrza garażu. W przypadku nie wykonania obowiązku, koszty odnowienia ponosi zwalniający garaż.

VII. Przepisy porządkowe

§ 18

W przypadku nieprzestrzegania przez użytkownika garażu niżej podanych zasad użytkowania garaży:

- a) zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 8 regulaminu za okres większy niż 3 miesiące,
- b) rażącego lub uporczywego wykroczenia użytkownika garażu przeciwko obowiązującemu porządkowi, a w szczególności powodowania zagrożenia bezpieczeństwa powszechnego,
- c) podnajmowania garażu przez najemcę osobom trzecim,
- d) posiadaniu przez członka będącego najemcą innego garażu,
- e) nie użytkowaniu garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, a w szczególności prowadzenia w nim działalności gospodarczej,
- f) niewłaściwego zachowania się użytkownika garażu polegającego na utrudnianiu korzystania z innych garaży lub nieruchomości wspólnej,
- g) dokonywania istotnych zmian i przeróbek w konstrukcji lub instalacjach bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- h) h)składowania w garażu materiałów budowlanych, wybuchowych lub łatwopalnych,

Zarząd może:

- a) cofnąć decyzję o najmie garażu i rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
- b) skreślony
- c) żądać sprzedaży garażu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, jeżeli garaż jest użytkowany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odrębnej własności.

VIII. Przepisy końcowe

§19

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr WZ/07/ 2018 Walnego Zgromadzenia WSM „Rakowiec” z dnia 13 grudnia 2018 r.
Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin wynajmowania i używania garaży z 17 grudnia 2008 roku.

Sekretarze Części WZ		Przewodniczący Części WZ	
Części I	<i>M. M...</i>	Części I	<i>E. C...</i>
Części II	<i>M. S...</i>	Części II	<i>A. W...</i>
Części III	<i>C. J...</i>	Części III	<i>Z. P...</i>
Części IV	<i>L. M...</i>	Części IV	<i>H. C...</i>
Części V	<i>D. L...</i>	Części V	<i>A. M...</i>