

REGULAMIN

NAJMU GARAŻY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”

W CZĘSTOCHOWIE

I. PODSTAWA PRAWNA:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r.- prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2024.1061 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przystosowanych do przechowywania pojazdów mechanicznych (w szczególności samochodów, motocykli, motorowerów) i faktycznie wykorzystywane do tego celu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Północ” zwana jest w tym regulaminie Spółdzielnią.
3. Osoba wynajmująca garaż zwana jest Najemcą.

§ 2

1. Garaże wybudowane na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni lub oddanym jej w użytkowanie wieczyste są własnością Spółdzielni.
2. Garaże, stanowiące własność Spółdzielni i niebędące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię, na podstawie umowy najmu, określającej szczegółowe warunki najmu i użytkowania.

III. PRYZDZIELANIE GARAŻY NA ZASADZIE UMOWY NAJMU

§ 3

O zawarcie umowy najmu mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni oraz osoby fizyczne i prawne nie będące członkami, którzy złożyli pisemny wniosek.

§ 4

1. Najemca jest wybierany na podstawie pisemnego wniosku wg daty jego wpływu do Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu garażu przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Decyzję o najmie garażu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 5

Decyzja Zarządu Spółdzielni o najmie garażu stanowi postawę do zawarcia umowy najmu określającej prawa i obowiązki stron, wysokość opłaty najmu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, a także inne postanowienia.

IV. TRYB I ZASADY NAJMU GARAŻY

§ 6

1. Umowa najmu musi być zawarta na piśmie i spełniać wymogi określone w stosownych przepisach oraz nakładać na najemcę obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz regulaminów w niej obowiązujących a w szczególności dotyczących wykorzystywania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub na czas nieokreślony.
3. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania garażu w najem.
4. Przekazanie garażu, jak również jego oddanie do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym, który podpisują obie strony umowy.

5. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez najemcę lub nie uczestniczenia najemcy w sporządzeniu protokołu – protokół podpisuje Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu najemcy.

§ 7

1. Przed zawarciem umowy, Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty, na konto spółdzielni, kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu oraz ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia garażu w trakcie jego użytkowania w wysokości 4-krotności miesięcznej opłaty najmu za dany garaż obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i jest zwracana po opróżnieniu garażu i przekazaniu go Spółdzielni. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia ewentualnych należności z tytułu użytkowania garaży z wpłaconej kaucji.

§ 8

1. Każdy użytkownik garażu jest obowiązany do uiszczania opłat z tytułu najmu garażu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty za użytkowanie garaży co miesiąc w wysokościach i terminach zgodnych z otrzymywanymi fakturami, dokonując wpłat na wskazane przez Spółdzielnię konto bankowe.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
4. Zmiany stawki należności z tytułu najmu wymagają formy pisemnej.
5. W przypadku pozostawania przez najemcę w zwłoce w uiszczaniu opłat najmu dłużej niż dwa pełne miesiące – Spółdzielnia wezwie najemcę do zapłaty powstałego zadłużenia wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin zapłaty. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie – Zarząd Spółdzielni dokona wypowiedzenia zawartej umowy najmu z winy najemcy.

§ 9

Naprawy i remonty związane z korzystaniem z garaży Najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu.

V. ZASADY UŻYTKOWANIA GARAŻY

§ 10

1. Garaż może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w § 1 ust.1.
2. Zabronione jest prowadzenie w garażu działalności gospodarczej.
3. W pomieszczeniach garażowych nie wolno:
 - a) przetrzymywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, butli z gazem, itp. oraz innych materiałów szkodliwych i niebezpiecznych dla życia lub zdrowia,
 - b) używać otwartego ognia,
 - c) myć pojazdów.
4. Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i P. POŻ, ochrony środowiska, w tym do niedopuszczenia do wycieku olejów, paliw i innych substancji szkodliwych.
5. Dopuszcza się wykonywanie w garażu czynności nie powodujących nadmiernego hałasu, drgań czy innych uciążliwych zjawisk.
6. W godzinach od 22:00 do 6:00 należy unikać głośnej pracy pojazdu. Użytkownika garażu obowiązują zasady zachowania norm wynikających z zamieszkiwania w zbiorowości spółdzielczej.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych lub w ich obrębie oraz na wydzielonych miejscach postojowych przez użytkowników garaży lub miejsc postojowych.

2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach lub na wydzielonych miejscach postojowych.
3. Bez zgody Spółdzielni nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w garażu naruszających jego konstrukcję.
4. Wszelkie zmiany i naprawy garażu mogą być dokonane przez użytkownika po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
5. W pomieszczeniach garażowych zabronione jest dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonywanych zmian.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych.

§ 13

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Północ” w dniu 27 sierpnia 2024r. Uchwałą Nr 6/2024 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 53/2017 z dnia 28.11.2017r.