

Regulamin wynajmu i używania garaży oraz miejsc parkingowych SBM "Żoliborz"

§ 1

Niniejszy Regulamin określa zasady używania garaży oraz miejsc parkingowych znajdujących się na terenach oraz w budynkach będących pod administracyjnym zarządem SBM Żoliborz.

§ 2

1. Garaże będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub stanowiące przedmiot odrębnej własności, są używane przez uprawnionych z tych praw.
2. Garaże wybudowane ze środków finansowych członków SBM Żoliborz, są używane przez tych członków oraz ich następców prawnych.
3. Miejsca parkingowe przynależne do lokali mieszkalnych, są używane przez uprawnionych do tych lokali mieszkalnych.
4. Garaże oraz miejsca parkingowe niewymienione w ustępach poprzedzających są wynajmowane przez SBM Żoliborz na podstawie umów najmu, zawieranych na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
5. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania do:
 - a) zawieranych po dniu 12.03.2015r., umów najmu miejsc parkingowych, które są przeznaczone do korzystania przez użytkowników lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię. Powyższe miejsca parkingowe zaznaczone są na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Regulaminu;
 - b) zawieranych po dniu 12.03.2015r., umów najmu garaży posadowionych na gruntach, do których Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, jeśli roszczenia związane z budową tych garaży przysługują wyłącznie Spółdzielni. Powyższe garaże zaznaczone są na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Regulaminu.
6. Użytkownikami miejsc parkingowych lub garaży w rozumieniu niniejszego regulaminu są użytkownicy miejsca parkingowe lub garaże wymienieni w ustępach od 1-4 powyżej.

§ 3

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Odrębna własność garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Garaże wynajmowane, jak również stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa, są własnością SBM Żoliborz za wyjątkiem garaży posadowionych na gruntach, których stan prawny jest nieuregulowany.

§ 4



1. Do obowiązków SBM Żoliborz w zakresie eksploatacji garaży oraz miejsc parkingowych należy:

- 1) przeprowadzanie konserwacji i remontów instalacji zewnętrznych, tj. instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego, zewnętrznej instalacji elektrycznej do podliczników energii, kanalizacji deszczowej wraz ze studniami i studzienkami,
- 2) utrzymywanie na bieżąco należytego stanu miejsc parkingowych oraz dróg na nieruchomościach SBM Żoliborz zapewniających dostęp do garaży oraz miejsc parkingowych,
- 3) odśnieżanie miejsc parkingowych oraz nawierzchni dróg na nieruchomościach SBM Żoliborz zapewniających dostęp do garaży oraz miejsc parkingowych,
- 4) remont i naprawa pokrycia dachowego garaży wraz z obróbkami blacharskimi (w tym rynien i rur spustowych),
- 5) remont i naprawa elewacji garaży,
- 6) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego garaży i miejsc parkingowych.

2. Do obowiązków użytkowników garaży w zakresie eksploatacji garaży należy:

- 1) utrzymywanie wnętrza garażu w należyłym stanie technicznym,
- 2) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- 3) usuwanie uszkodzeń wewnętrznych i zewnętrznych garaży wynikłych z winy użytkownika,
- 4) wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy i p.poż., jego konserwacja oraz stosowanie się do ogólnych przepisów p.poż.,
- 5) utrzymanie czystości w garażu,
- 6) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie istotnych zmian i przeróbek w konstrukcji lub instalacjach znajdujących się w garażu,
- 7) terminowe uiszczanie opłat z tytułu eksploatacji garażu,
- 8) używanie garażu wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych,
- 9) umożliwienia SBM Żoliborz dokonania oględzin garażu w celu dokonania okresowych kontroli stanu technicznego.

3. Do obowiązków użytkowników w zakresie eksploatacji miejsc parkingowych należy używanie ich wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych.

4. Celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz wyeliminowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla życia lub zdrowia ludzkiego, użytkownikom garaży zabrania się:

- 1) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w garażach,
- 2) przechowywania paliwa,
- 3) napełniania zbiorników paliwem,
- 4) mycia pojazdów oraz czyszczenia silników materiałami łatwopalnymi,
- 5) gromadzenia, składowania lub magazynowania materiałów łatwopalnych, szkodliwych lub niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego jak i wylewania ich do kanalizacji deszczowej,
- 6) stosowania urządzeń grzewczych typu żarowego.

5. Użytkownicy mogą w garażach oraz na miejscach parkingowych wykonywać proste prace konserwacyjne pojazdów (bez wymiany oleju czy napraw mechanicznych), prace porządkowe. Użytkownicy garaży mogą w nich przechowywać

przedmioty związane z przechowaniem i konserwacją pojazdu oraz eksploatacją garażu (np. zmiana ogumienia, środki czyszczące, narzędzia).

6. W razie uchybienia przez użytkownika obowiązkom, o których mowa w ust. 2 - 4, SBM Żoliborz wezwie użytkownika do usunięcia uchybień stwierdzonych komisyjnie, wyznaczając użytkownikowi w tym celu stosowny termin. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu SBM Żoliborz może usunąć stwierdzone uchybienia w zakresie własnym lub z wykorzystaniem osób trzecich na koszt i niebezpieczeństwo użytkownika. Koszty usunięcia uchybień użytkownik jest obowiązany zwrócić SBM Żoliborz w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 5

1. SBM Żoliborz prowadzi rejestry wniosków składanych przez członków Spółdzielni zainteresowanych najmem garaży oraz miejsc parkingowych. O kolejności rejestracji w danym rejestrze wniosków decyduje data wpłynięcia wniosku. Wnioski członków Spółdzielni i podmiotów korzystających z garażu lub miejsca parkingowego nie będą rejestrowane, chyba że osoba składająca wniosek oświadczy, że z chwilą przyznania jej miejsca parkingowego lub garażu, o które wnosi, zrezygnuje z dotychczas wynajmowanego (garażu lub miejsca parkingowego).

2. Zwalniające się garaże lub miejsca parkingowe będą wynajmowane członkom z odpowiedniego rejestru wniosków wg kolejności rejestracji, z uwzględnieniem poniższych zasad.

3. Członkowi Spółdzielni przysługuje albo jeden garaż albo jedno miejsce parkingowe na jeden lokal. Spółdzielnia może wynajmować garaż lub miejsce postojowe osobie, która użytkuje już miejsce postojowe lub garaż, o którym mowa w § 2 ust. 5, pod warunkiem, że osoba ta zrezygnuje z tak użytkowanego miejsca postojowego lub garażu.

4. W przypadkach, gdy liczba zainteresowanych jest większa od liczby garaży lub miejsc parkingowych do wynajęcia, wtedy:

- 1) pierwszeństwo zawarcia umowy najmu garażu lub miejsca parkingowego mają posiadacze lokali mieszkalnych w budynku znajdującym się na posesji, na której znajduje się garaż lub miejsce parkingowe.
- 2) wśród posiadaczy lokali mieszkalnych na posesji, pierwszeństwo mają osoby fizyczne posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności.

5. Wynajęcie garażu lub miejsca parkingowego poza kolejnością ma miejsce na rzecz:

- 1) małżonka, zstępnego lub wstępnego zmarłego najemcy pod warunkiem złożenia przez uprawnioną osobę pisemnego wniosku o wynajęcie garażu, w terminie 6 miesięcy od daty zgonu dotychczasowego najemcy oraz spełniania przez nią wymagań określonych w § 6;
- 2) najemców garaży lub miejsc parkingowych, w przypadku zgłoszonego SBM Żoliborz zamiaru zamiany przedmiotów najmu pomiędzy najemcami, pod warunkiem spełniania przez nich wymagań określonych w § 6.

§ 6

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu garaży lub miejsca parkingowego z członkiem Spółdzielni, jest spełnienie przez niego łącznie następujących warunków:

- 1) posiadanie pojazdu na podstawie prawa własności lub innego tytułu prawnego;
- 2) w przypadku osoby fizycznej – zamieszkiwanie w lokalu, który znajduje się w budynku należącym do SBM Żoliborz;



3) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej – prowadzenie działalności głównego oddziału w lokalu, który znajduje się w budynku należącym do SBM Żoliborz;

4) brak zaległości wobec SBM Żoliborz z tytułu opłat za użytkowanie lokalu;

2. Użytkownicy, z którymi zawarto umowę najmu garażu bądź miejsca parkingowego na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, są automatycznie wykreśleni z rejestrów wniosków.

3. W przypadku gdy wśród osób zainteresowanych najmem garażu lub miejsca parkingowego, brak jest takich, które spełniałyby kryteria określone w ust. 1, SBM Żoliborz może zawrzeć z osobą zainteresowaną posiadającą tytuł prawny do lokalu w zasobach SBM Żoliborz a niespełniającą tych kryteriów umowę najmu garażu lub miejsca parkingowego, pod warunkiem, że zawarta umowa:

1) zawarta będzie na czas nieokreślony;

2) zastrzegać będzie na rzecz każdej ze stron prawo jej rozwiązania za wypowiedzeniem w każdym czasie, z zachowaniem okresu wypowiedzenia nie dłuższego niż jeden miesiąc;

3) zawierać będzie postanowienia nie mniej korzystne dla Spółdzielni niż postanowienia niniejszego Regulaminu i umów zawieranych na jego podstawie, z wyłączeniem tych postanowień, które z istoty mogą mieć zastosowanie tylko do członków Spółdzielni.

§ 7

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, członek SBM Żoliborz będący właścicielem garażu, osoba niebędąca członkiem SBM Żoliborz, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, właściciel garażu nie będący członkiem SBM Żoliborz są obowiązani do uiszczania opłat z tytułu eksploatacji garażu w wysokości ustalonej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

2. Najemca garażu lub miejsca parkingowego jest obowiązany do uiszczania opłat w wysokości wynikającej z umowy najmu. Stawki za najem garaży i miejsc parkingowych są ustalane przez Zarząd i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą, w następujący sposób:

1) dla użytkowników będących członkami SBM Żoliborz – w wysokości określonej każdorazowo odpowiednią uchwałą Zarządu,

2) dla pozostałych – wg cen rynkowych.

3. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji garażu, SBM Żoliborz jest obowiązana powiadomić osoby, o jakich mowa w ust. 1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wraz z pisemnym uzasadnieniem zmiany opłat. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, wpływających na korzystanie z garażu lub miejsca postojowego, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, wraz z pisemnym uzasadnieniem zmiany opłat.

4. Zmiana wysokości czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy najmu następuje na warunkach i w trybie tam wskazanych. W braku takich postanowień, stosuje się postanowienia ust. 3 powyżej.

§ 8

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie garażu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, lub miejsca parkingowego, stanowiącego przynależność lokalu, nie wymaga zgody SBM Żoliborz, chyba, że

byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z garażu lub miejsca parkingowego bądź przeznaczenia garażu lub miejsca parkingowego.

2. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, w sprawie korzystania z garażu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. Garaże lub miejsca parkingowe będące przedmiotem najmu przez SBM Żoliborz nie mogą być podnajmowane, ani w inny sposób oddawane do używania osobom trzecim.

4. Prawa z umowy najmu garażu lub miejsca parkingowego nie mogą być przenoszone na inną osobę w drodze czynności prawnej.

§ 9

1. Umowy najmu garaży i miejsc parkingowych są zawierane przez SBM Żoliborz na czas nieokreślony.

2. SBM Żoliborz rozwiąże zawartą z użytkownikiem umowę najmu garażu lub miejsca parkingowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) nieposiadanie pojazdu przez nieprzerwany okres 6 miesięcy;
- 2) konieczność likwidacji wynajmowanego garażu lub miejsca parkingowego wynikająca z zagospodarowania terenu we wspólnym interesie członków SBM Żoliborz;
- 3) brak dbałości użytkownika o poprawny stan techniczny garażu lub miejsca parkingowego.

3. SBM Żoliborz rozwiąże zawartą z użytkownikiem umowę najmu garażu lub miejsca parkingowego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- 2) wykorzystywania garażu lub miejsca parkingowego w celach zarobkowych;
- 3) podnajmu garażu lub miejsca parkingowego, bądź oddania garażu lub miejsca parkingowego do używania osobie trzeciej na okres dłuższy niż 30 dni;
- 4) w przypadku osób fizycznych – nie zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku należącym do SBM Żoliborz przez nieprzerwany okres 6 miesięcy;
- 5) w przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej – nie prowadzenie działalności głównego oddziału w lokalu, który znajduje się w budynku należącym do SBM Żoliborz przez nieprzerwany okres 6 miesięcy;
- 6) wykorzystywanie garażu lub miejsca parkingowego na inne cele niż parkowanie pojazdu,
- 7) korzystanie z garażu w sposób kolidujący z przepisami porządkowymi, sanitarnymi;
- 8) ustania członkostwa w SBM Żoliborz;
- 9) zaleganie z opłatami za korzystanie z garażu lub miejsca parkingowego w wysokości przekraczającej łącznie wartość 3-krotnej opłaty miesięcznej najmu lub eksploatacyjnej.
- 10) zaleganie z opłatami za użytkowanie lokalu w zasobach mieszkaniowych SBM Żoliborz w wysokości przekraczającej łącznie wartość 3-krotnej opłaty miesięcznej za lokal;



11) dokonywanie zmian budowlanych w przedmiocie najmu nie uzgodnionych ze SBM Żoliborz.

4. Umowy najmu garaży z najemcami lokali użytkowych, niezależnie od innych przyczyn ich rozwiązania, wygasają najpóźniej z dniem wygaśnięcia najmu lokalu użytkowego.

5. Użytkownik może rozwiązać umowę garażu lub miejsca parkingowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w każdym czasie.

6. Warunkiem rozwiązania umowy na podstawie ust. 2 pkt 3) lub ust. 3 pkt 2-7 i pkt 9-11 powyżej jest uprzednie wezwanie użytkownika do usunięcia naruszeń w trybie określonym w § 4 ust. 6 i bezskuteczny upływ terminu do usunięcia naruszeń.

7. SBM Żoliborz nie może dysponować garażami i miejscami parkingowymi, zwolnionymi w wyniku rozwiązania umów najmu na podstawie ust. 2 pkt 2), w inny sposób niż wynikający z zamierzonego zagospodarowania terenu będącego przyczyną wypowiedzenia. W przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu zwolnionego garażu lub miejsca parkingowego przysługuje dotychczasowemu najemcy.

§ 10

1. Regulamin został uchwalony w dniu 29.10.2015r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2. Regulamin zastępuje dotychczas obowiązujący Regulamin wynajmu i używania garaży oraz miejsc parkingowych uchwalony w dniu 12.03.2015r.

3. Zmianę w par. 7 ust. 2 pkt 1, w Regulaminie z dnia 29.10.2015r. wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr²⁰...../2023 z dnia 20.12.2023r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....Sekretarz Rady Nadzorczej.....

.....Przewodniczący Rady Nadzorczej.....

Maria Noćkowska



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Hubert Cuda