

REGULAMIN
najmu i użytkowania garaży w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „GEOLOG”

I. Postanowienia ogólne

1. Pomieszczenie garażowe w rozumieniu niniejszego Regulaminu stanowi będące własnością Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „GEOLOG” – zwanej dalej Spółdzielnią – pomieszczenie odpowiednio przystosowane do przechowywania pojazdów samochodowych.
2. Podstawą użytkowania pomieszczenia garażowego jest pisemna umowa najmu, zawarta przez Zarząd Spółdzielni z Najemcą.
3. Pomieszczenie garażowe należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami umowy najmu, Regulaminem najmu i użytkowania garaży oraz Statutem Spółdzielni.

II. Zasady najmu i użytkowania garaży

1. Zarząd Spółdzielni w przypadku zwolnienia się któregoś z pomieszczeń garażowych (rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy) ogłasza poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń odpowiednich informacji dot. składania w określonym terminie podań o wynajęcie pomieszczenia garażowego.
2. Pomieszczenie garażowe może być wynajęte w pierwszej kolejności tylko członkowi Spółdzielni, mieszkającemu w budynku przy ul. Marzanny 10.
3. W przypadku gdy nie będzie chętnych do wynajęcia pomieszczenia garażowego wśród członków Spółdzielni mieszkających w budynku przy ul. Marzanny 10, pomieszczenie to może zostać wynajęte członkowi Spółdzielni mieszkającemu w którymś z pozostałych budynków, którymi zarządza Spółdzielnia (P.Baszta i Nowosielecka).
4. Jeżeli nie byłoby zainteresowanych wśród członków Spółdzielni pomieszczenie garażowe może zostać wynajęte osobom z zewnątrz – z zachowaniem wszystkich uwarunkowań jak w przypadku członków Spółdzielni.
5. W przypadku zgłoszenia się wielu członków zainteresowanych wynajęciem pomieszczenia garażowego zostanie ono wynajęte w trybie wewnętrznego przetargu.
6. Przetarg odbędzie się na zasadach określonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą podanych na tablicy ogłoszeń. Stawkę wywoławczą czynszu w przetargu stanowić będzie aktualna stawka wynajmu dla danego pomieszczenia garażowego zatwierdzona przez Walne Zgromadzenie.
7. Warunkiem ubiegania się o wynajem pomieszczenia garażowego jest posiadanie pojazdu mechanicznego zarejestrowanego na siebie lub na najbliższego, wspólnie zamieszkującego, członka rodziny i tylko ten pojazd będzie mógł być parkowany w wynajmowanym pomieszczeniu.
8. Pomieszczenie garażowe może być wykorzystywane tylko i wyłącznie do parkowania pojazdów samochodowych.



9. Ze względów bezpieczeństwa zabrania się parkowania w pomieszczeniach garażowych Spółdzielni pojazdów samochodowych napędzanych gazem.
10. Przydziału pomieszczenia garażowego nowemu użytkownikowi dokonuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej.
11. Umowę najmu pomieszczenia garażowego zawiera się na czas oznaczony – nie dłuższy niż 3 lata.
12. Przekazanie pomieszczenia garażowego Najemcy w użytkowanie następuje po zawarciu umowy najmu i wpłaceniu kaucji (w pełnej kwocie) na wskazane w umowie konto Spółdzielni.
13. Najemca garażu jest zobowiązany do:
 - a. terminowego uiszczania czynszu,
 - b. używania pomieszczenia garażowego z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - c. korzystania z pomieszczenia garażowego w sposób nie zakłócający spokoju mieszkańców zwłaszcza w porze nocnej (22:00 – 06:00),
 - d. dbałości o estetykę i porządek wewnątrz pomieszczenia garażowego i w jego otoczeniu oraz jego okresowego odnawiania,
 - e. przestrzegania przepisów w zakresie BHP oraz przeciwpożarowych, a także Regulaminu Porządku Domowego,
 - f. nie utrudniania dojazdu do garaży innym najemcom/użytkownikom,
 - g. nie przechowywania w przedmiocie najmu paliw, olejów, butli z gazem oraz innych środków łatwopalnych,
 - h. nie oddawania pomieszczenia garażowego w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania w całości lub części bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni,
 - i. przedłożenia do wglądu, na każde żądanie Zarządu Spółdzielni, aktualnego dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego przechowywanego w pomieszczeniu garażowym, którego Najemca jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - j. niedokonywania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczenia garażowego, w szczególności wymiany drzwi, okien, przebudowy otworów i/lub ścian,
 - k. udostępniania pomieszczenia garażowego na każdorazowy wniosek Zarządu Spółdzielni – w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotowego pomieszczenia oraz ustaleń zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - l. bezzwłocznego opuszczenia pomieszczenia garażowego na żądanie Zarządu Spółdzielni w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa.
14. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w pkt. 13 Zarząd Spółdzielni może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia opisanych w dalszej części niniejszego Regulaminu.
15. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących, bieżących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:



- a. konserwacji i naprawy podłóg, sufitu oraz tynków wewnętrznych,
 - b. dokonywania napraw okien, drzwi i zamków,
 - c. konserwacji i napraw urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania i dopływu wody,
 - d. odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
16. Spółdzielnia zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania oraz bieżącej wody w wynajmowanym pomieszczeniu garażowym.
17. W przypadku awarii, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia na żądanie Spółdzielni wynajmowanego pomieszczenia garażowego w celu dokonania naprawy.
18. Na czas trwania prowadzonych przez Spółdzielnię prac Najemca, na swój koszt, usunie pojazd mechaniczny z pomieszczenia garażowego.
19. Umowa najmu pomieszczenia garażowego może zostać wypowiedziana przez Strony na każdym etapie jej trwania z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia lub w trybie porozumienia Stron. Wyjątek stanowi sytuacja wynikająca z treści pkt. 14, czyli rozwiązanie umowy przez Zarząd Spółdzielni w trybie natychmiastowym.
20. Podstawę do skrócenia okresu trwania umowy przez Zarząd Spółdzielni stanowi nieprzestrzeganie przez Najemcę postanowień niniejszego Regulaminu ze szczególnym uwzględnieniem treści pkt. 13 oraz szczegółowych zapisów umowy najmu a także:
- a. ustanie członkostwa w Spółdzielni,
 - b. zmiana miejsca zamieszkania,
 - c. zwłoka w zapłacie czynszu przez kolejne dwa miesiące,
 - d. opłacanie czynszu w niepełnym wymiarze przez kolejne dwa miesiące,
 - e. oddanie pomieszczenia garażowego w podnajem lub użytkowanie osobie trzeciej,
 - f. wykorzystywanie pomieszczenia niezgodnie z przeznaczeniem,
 - g. użytkowanie pomieszczenia garażowego w sposób uciążliwy dla mieszkańców budynku,
 - h. dokonanie zmian i przeróbek bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni,
 - i. nie udostępnienia na żądanie Spółdzielni pomieszczenia garażowego dla przeprowadzenia prac naprawczych, konserwacyjno-remontowych lub modernizacyjnych – bądź do kontroli sposobu użytkowania wynajętego pomieszczenia i stanu urządzeń technicznych,
 - j. nie przedstawienie na żądanie Spółdzielni w terminie 14 dni dowodu rejestracyjnego pojazdu garażowanego w wynajmowanym pomieszczeniu,
 - k. parkowanie w wynajmowanym pomieszczeniu garażowym obcego, niezarejestrowanego na siebie pojazdu.



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'DAS' and 'R'.

21. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Spółdzielni pomieszczenia garażowego w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
22. Przekazywane Spółdzielni pomieszczenie garażowe musi być opróżnione ze wszystkich sprzętów i/lub wyposażenia Najemcy.
23. Przekazanie pomieszczenia garażowego do dyspozycji Spółdzielni odbywa się protokolarnie.
24. W razie nie dopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w pkt. 22 Spółdzielnia może opróżnić pomieszczenie garażowe w pozasądowym trybie bezspornym na koszt i ryzyko Najemcy. Komisyjne opróżnienie pomieszczenia nastąpi po uzyskaniu przez Zarząd zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
25. W okresie bezumownego korzystania z pomieszczenia garażowego Najemca ponosi koszty czynszu w wysokości potrójnej stawki.

III. Czynsze i opłaty

1. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz z tytułu najmu pomieszczenia garażowego w okresach miesięcznych do dnia 10-go każdego kolejnego miesiąca, za który czynsz przypada.
2. Czynsz należny od Najemcy ustala się zależnie od powierzchni i typu wynajmowanego pomieszczenia garażowego, przy zastosowaniu stawek zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie. W przypadku umowy poprzedzonej przetargiem stawka podstawowa czynszu powiększona zostanie do wartości wynikającej z wyniku rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Stawka czynszu najmu podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Spółdzielnię. Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.
4. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 3 następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić również w przypadku zmiany wysokości stawek za dostarczane media – np. ogrzewanie.
6. Obowiązek uiszczenia czynszu powstaje z chwilą zawarcia umowy najmu, a jeżeli wydanie pomieszczenia nastąpiło później, to od tej chwili. Obowiązek ustaje z chwilą protokolarnego przekazania Spółdzielni całkowicie opróżnionego pomieszczenia garażowego.
7. Od opłat czynszowych nie uiszczonych w terminie lub w niepełnej kwocie, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości 5% za każdy miesiąc opóźnienia.



8. Kaucja zwrotna w kwocie 1 000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) jest wpłacana przez Najemcę w ciągu 7 dni od podpisania umowy na wskazane w umowie najmu konto Spółdzielni.
9. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni z tytułu ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w wynajmowanym pomieszczeniu, pogorszenia jego stanu, zaległości z tytułu czynszu i ewentualnych opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz kosztów zastępczego przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przedmiotów pozostawionych w pomieszczeniu garażowym.
10. Z kaucji Spółdzielnia może dokonać potrącenia należności z tytułów, o których mowa w ust. 9.
11. Wpływ na konto Spółdzielni środków z tytułu kaucji i należności czynszowych za minimum 1 miesiąc najmu jest warunkiem wydania pomieszczenia garażowego Najemcy – pod rygorem unieważnienia zawartej umowy.
12. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
13. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Spółdzielni.
14. Po rozwiązaniu umowy kaucja podlega zwrotowi. Zwrot musi nastąpić w terminie 30 dni po opróżnieniu pomieszczenia i przekazaniu go protokołem bez uwag do dyspozycji Spółdzielni.
15. W razie przekazania Spółdzielni garażu w stanie pogorszonym, kaucja zostanie zwrócona w kwocie pomniejszonej o koszt doprowadzenia pomieszczenia do stanu pierwotnego.

IV. Postanowienia końcowe

1. W terminie jednego miesiąca od wejścia w życie nowego Regulaminu Zarząd Spółdzielni przedstawi dotychczasowym użytkownikom nowe umowy najmu pomieszczeń garażowych oparte o warunki wynikające z treści nowego Regulaminu.
2. Z chwilą zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie nowego Regulaminu traci moc Regulamin Najmu i Użytkowania Garaży zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „GEOLOG” w dniu 30 maja 2000 r.



3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2013 r.

Niniejszy Regulamin Najmu i Użytkowania Garaży został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „GEOLOG” w dniu 26 czerwca 2013 r.

w im. Zarządu

PREZES ZARZĄDU

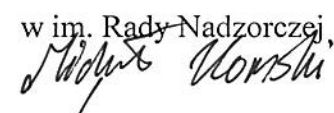
S.B.M. "GEOLOG"

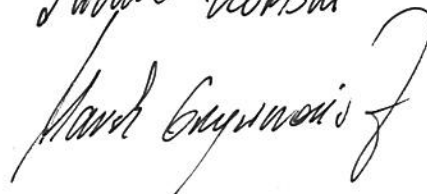

Ewa Debiecka

Członek Zarządu
S.B.M. "GEOLOG"


Grzegorz Godlewski

w im. Rady Nadzorczej,


Mirosław Wojski


Marek Gajewski

Warszawa, 26 czerwca 2013 r.



