

Uchwała n r 09/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”

z dnia 25 marca 2019 roku

w sprawie: Regulaminu wynajmowania i użytkowania garaży oraz boksów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie

§ 1

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, działając na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) Statutu, uchwała Regulamin wynajmowania i użytkowania garaży oraz boksów w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 30/2005 Rady Nadzorczej z dnia 21 lipca 2005 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Muranów”

.....
Maria Dymowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
SM „Muranów”

.....
Tamara Krawczyk

REGULAMIN

wynajmowania i użytkowania garaży oraz boksów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Garaże i boksy stanowiące majątek Spółdzielni są wynajmowane na podstawie umowy najmu na czas określony według wzoru umowy dołączonej do niniejszego Regulaminu. Podstawowym okresem na który zawierana jest umowa najmu jest okres pięciu lat, jednakże na wniosek najemcy umowa może zostać zawarta na czas określony krótszy niż pięć lat. Umowa nie może być zawarta na okres dłuższy niż pięć lat. Warunki rozwiązania umowy najmu garażu lub boksu są każdorazowo określone w zawieranej umowie.
2. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu garażu lub boksu garażowego przysługuje, w pierwszej kolejności, członkom Spółdzielni oraz małżonkom członków Spółdzielni, przy czym członek Spółdzielni lub małżonek członka Spółdzielni może zawrzeć (posiadać obowiązującą) maksymalnie jedną umowę najmu garażu lub/i boksu.
3. Jeżeli w dalszej części niniejszego Regulaminu jest mowa o *członku Spółdzielni* lub *członkach Spółdzielni* należy przez to rozumieć odpowiednio *małżonka członka Spółdzielni* lub *małżonków członków Spółdzielni*.
4. W przypadku braku zainteresowania najmem garaży lub boksów ze strony członków Spółdzielni, garaże i boksy garażowe mogą być wynajmowane, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, na zasadach komercyjnych (po cenach wolnorynkowych) osobom fizycznym i prawnym innym niż członkowie Spółdzielni.

II. Zasady wynajmowania i użytkowania garaży

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni oczekujących na najem garaży.
2. Podstawą do umieszczenia członka Spółdzielni w rejestrze oczekujących na najem garażu jest złożenie przez zainteresowanego najmem wniosku w formie pisemnej. Wnioski są rejestrowane przez Spółdzielnię według kolejności daty ich złożenia.
3. Warunkiem umieszczenia członka Spółdzielni w rejestrze oczekujących jest posiadanie przez niego lub jego małżonka samochodu, udokumentowane ważnym dowodem rejestracyjnym.
4. Prawo najmu garażu przysługuje członkowi Spółdzielni w kolejności wynikającej z rejestru członków, o czym członek jest poinformowany przez Spółdzielnię w formie

pisemnej lub jeżeli wskaże taką formę korespondencji - za pośrednictwem poczty elektronicznej.

5. Spółdzielnia ma prawo do weryfikacji raz na rok rejestru członków Spółdzielni oczekujących na najem garaży. Członek Spółdzielni wpisany do rejestru oczekujących jest wykreślany przez Spółdzielnię z listy oczekujących w przypadku zaistnienia jednej z poniższych okoliczności:
 - 1) oczekujący nie odpowiada na kierowane do niego przez Spółdzielnię pisma dotyczące weryfikacji listy osób oczekujących,
 - 2) zespoły garażowe wskazane we wniosku oczekującego członka Spółdzielni są wolne, a oczekujący nie zawarł umowy najmu garażu w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania przez niego od Spółdzielni informacji o możliwości zawarcia tej umowy,
 - 3) oczekujący nie zamieszkuje w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 4) oczekujący zmarł, a współmałżonek oczekującego nie jest zainteresowany najmem garażu.

§ 3

1. Zawarcie umowy najmu garażu zarówno z członkami Spółdzielni, jak i z osobami, o których mowa w § 1 ust. 4 następuje na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni. Oddając garaż w najem Zarząd Spółdzielni kieruje się zasadami określonymi w Regulaminie.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu garażu jest:
 - 1) posiadanie przez zainteresowanego najmem garażu, samochodu, którego jest on właścicielem lub współwłaścicielem, przy czym fakt ten powinien być potwierdzony ważnym dowodem rejestracyjnym;
 - 2) brak zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (dotyczy osób posiadających lokale lub zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię).
3. Przed oddaniem garażu w najem Spółdzielnia i najemca sporządzają protokół przekazania lokalu, w którym określają stan techniczny garażu. Protokół stanowi podstawę do rozliczeń przy zwrocie garażu po zakończeniu najmu.
4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni posiadającego umowę najmu garażu, jego współmałżonek może wstąpić w prawa najmu dotychczasowego najemcy na warunkach określonych w tej umowie pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w niniejszym Regulaminie.
5. Spółdzielnia ma prawo weryfikować uprawnienia najemców do najmu garaży w każdym czasie trwania umowy najmu. W przypadku gdy najemca w trakcie trwania najmu przestał spełniać warunki określone w ust. 2, Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania z takim najemcą umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 4

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemcy, okres najmu, wysokość czynszu i innych opłat określa umowa, którą Spółdzielnia zawiera z najemcą.

2. Czynsz i opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
3. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu czynszu i opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 kc).
4. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z wierzytelnościami Spółdzielni względem najemcy z tytułu najmu garażu.

§ 5

1. Przed zawarciem umowy zainteresowany najmem garażu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem należności czynszowych. Wysokość kaucji odpowiada trzykrotności miesięcznej pełnej opłaty za najem garażu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
2. Kaucja, w nominalnej wysokości, podlega zwrotowi na rzecz najemcy w terminie miesiąca od dnia zwrotu garażu Spółdzielni.

§ 6

1. Najemca może wprowadzić w garażu ulepszenia tylko za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni. Nakłady finansowe poniesione przez najemcę na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi.
2. Najemca nie może podnająć garażu, ani oddać go do korzystania osobom trzecim pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym.
3. Najemcy nie wolno instalować w garażu grzejników elektrycznych ani innych urządzeń elektrycznych. W garażu nie wolno również przechowywać materiałów łatwopalnych (niebezpiecznych), żrących lub cuchnących.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania garażu w należyтым stanie estetycznym, technicznym i sanitarnym.
5. Do obowiązków najemcy należy dokonywanie drobnych napraw (w tym zamki, zasuwy) oraz malowanie ścian i sufitów.
6. Na żądanie Spółdzielni najemca garażu jest obowiązany udostępnić garaż w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu garażu oraz przeprowadzenia wymaganych przepisami prawa okresowych przeglądów stanu technicznego.
7. Najemca garażu zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić garaż odpowiednim służbom zawsze gdy okaże się to niezbędne do przeprowadzenia remontu lub usunięcia awarii.
8. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu w sposób uciążliwy dla użytkowników pozostałych garaży lub boksów.
9. Do obowiązków Spółdzielni należy dokonywanie w garażu napraw:
 - 1) pokrycia dachowego,
 - 2) rynien, rur spustowych,
 - 3) drzwi,
 - 4) ścian zewnętrznych,

5) instalacji elektrycznej.

10. Po zakończeniu umowy najmu użytkownik garażu zobowiązany jest do opróżnienia garażu i zwrotu go Spółdzielni najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu. Użytkownik zobowiązany jest zwrócić garaż w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu garażu z dnia jego objęcia oraz do odnowienia garażu i dokonaniu napraw obciążających użytkownika.

§ 7

1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu garażu bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zalegania przez najemcę w opłatach za użytkowanie garażu przez okres powyżej trzech miesięcy,
 - 2) użytkowania garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) nieprzestrzegania przez najemcę zasad i obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie,
 - 4) nieprzedłożenia przez najemcę, na żądanie Spółdzielni, ważnego dowodu rejestracyjnego samochodu,
 - 5) oddanie przez najemcę osobie trzeciej garażu do korzystania,
 - 6) jeśli najemca przestał spełniać warunki określone w § 3 ust. 2.
2. Umowa najmu garażu może zostać w każdym czasie rozwiązana przez Spółdzielnię bez wypowiedzenia z przyczyn niezależnych od Spółdzielni a związanych ze sposobem zagospodarowania przedmiotu najmu. W tej sytuacji najemcy nie przysługuje względem Spółdzielni żadne roszczenie o odszkodowanie z tytułu rozwiązania umowy. W przypadku rozwiązania umowy w okolicznościach wskazanych w niniejszym ustępie, najemcy będącemu członkiem Spółdzielni przysługuje prawo żądania o umieszczenie go w rejestrze członków Spółdzielni oczekujących na najem garażu w pierwszej kolejności. Kolejność jest ustalana według okresu najmu utraconego garażu.
3. Najemca może rozwiązać umowę najmu garażu bez wypowiedzenia w przypadku gdy dalszy najem byłby dla niego bezcelowy.

III. Zasady wynajmowania i użytkowania boksów.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni oczekujących na najem boksów.
2. Podstawą do umieszczenia członka Spółdzielni w rejestrze oczekujących na najem boksów jest złożenie przez zainteresowanego najmem wniosku w formie pisemnej. Wnioski są rejestrowane przez Spółdzielnię według kolejności daty ich złożenia.
3. Warunkiem umieszczenia członka Spółdzielni w rejestrze oczekujących jest posiadanie przez niego lub jego małżonka motocykla, udokumentowane ważnym dowodem rejestracyjnym.
4. Prawo najmu boksów przysługuje członkowi Spółdzielni w kolejności wynikającej z rejestru członków, o czym członek jest poinformowany przez Spółdzielnię w formie

pisemnej lub jeżeli wskaże taką formę korespondencji - za pośrednictwem poczty elektronicznej.

5. Spółdzielnia ma prawo do weryfikacji raz na rok rejestru członków Spółdzielni oczekujących na najem boksów. Członek Spółdzielni wpisany do rejestru oczekujących jest wykreślany przez Spółdzielnię z listy oczekujących w przypadku zaistnienia jednej z poniższych okoliczności:
 - 1) oczekujący nie odpowiada na kierowane do niego przez Spółdzielnię pisma dotyczące weryfikacji listy osób oczekujących,
 - 2) zespoły garażowe wskazane we wniosku oczekującego członka Spółdzielni są wolne, a oczekujący nie zawarł umowy najmu boksu w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania przez niego od Spółdzielni informacji o możliwości zawarcia tej umowy,
 - 3) oczekujący nie zamieszkuje w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 4) oczekujący zmarł, a współmałżonek oczekującego nie jest zainteresowany najmem boksu.

§ 9

1. Zawarcie umowy najmu boksu zarówno z członkami Spółdzielni, jak i z osobami, o których mowa w § 1 ust. 4 następuje na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni. Oddając boks w najem Zarząd Spółdzielni kieruje się zasadami określonymi w Regulaminie.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu boksu jest:
 - 1) posiadanie przez zainteresowanego najmem boksu, motocykla, którego jest on właścicielem lub współwłaścicielem, przy czym fakt ten powinien być potwierdzony ważnym dowodem rejestracyjnym,
 - 2) brak zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (dotyczy osób posiadających lokale lub zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię).
3. Przed oddaniem boksu w najem Spółdzielnia i najemca sporządzają protokół przekazania lokalu, w którym określają stan techniczny boksu. Protokół stanowi podstawę do rozliczeń przy zwrocie boksu po zakończeniu najmu.
4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni posiadającego umowę najmu boksu, jego współmałżonek może wstąpić w prawa najmu dotychczasowego najemcy na warunkach określonych w tej umowie pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w niniejszym Regulaminie.
5. Spółdzielnia ma prawo weryfikować uprawnienia najemców do najmu boksów w każdym czasie trwania umowy najmu. W przypadku gdy najemca w trakcie trwania najmu przestał spełniać warunki określone w ust. 2, Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania z takim najemcą umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 10

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemcy, okres najmu, wysokość czynszu i innych opłat określa umowa, którą Spółdzielnia zawiera z najemcą.
2. Czynsz i opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
3. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu czynszu i opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 kc).
4. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z wierzytelnościami Spółdzielni względem najemcy z tytułu najmu boksu.

§ 11

3. Przed zawarciem umowy zainteresowany najmem boksu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem należności czynszowych. Wysokość kaucji odpowiada trzykrotności miesięcznej pełnej opłaty za najem boksu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
4. Kaucja, w nominalnej wysokości, podlega zwrotowi na rzecz najemcy w terminie miesiąca od dnia zwrotu boksu Spółdzielni.

§ 12

1. Najemca może wprowadzić w boksie ulepszenia tylko za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni. Nakłady finansowe poniesione przez najemcę na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi.
2. Najemca nie może podnająć boksu, ani oddać go do korzystania osobom trzecim pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym.
3. Najemcy nie wolno instalować w boksie grzejników elektrycznych ani innych urządzeń elektrycznych. W boksie nie wolno również przechowywać materiałów łatwopalnych (niebezpiecznych), żrących lub cuchnących.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania boksu w należyтым stanie estetycznym, technicznym i sanitarnym.
5. Do obowiązków najemcy należy dokonywanie drobnych napraw (w tym zamki, zasuwy) oraz malowanie ścian i sufitów.
6. Na żądanie Spółdzielni najemca boksu jest obowiązany udostępnić boks w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu boksu oraz przeprowadzenia wymaganych przepisami prawa okresowych przeglądów stanu technicznego.
7. Najemca boksu zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić boks odpowiednim służbom zawsze gdy okaże się to niezbędne do przeprowadzenia remontu lub usunięcia awarii.
8. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu w sposób uciążliwy dla użytkowników pozostałych garaży lub boksów.
9. Do obowiązków Spółdzielni należy dokonywanie w boksie napraw:
 - 1) pokrycia dachowego,
 - 2) rynien, rur spustowych,

- 3) drzwi,
 - 4) ścian zewnętrznych,
 - 5) instalacji elektrycznej.
10. Po zakończeniu umowy najmu użytkownik boksu zobowiązany jest do opróżnienia boksu i zwrotu go Spółdzielni najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu. Użytkownik zobowiązany jest zwrócić boks w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu boksu z dnia jego objęcia oraz do odnowienia boksu i dokonaniu napraw obciążających użytkownika.

§ 13

1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu boksu bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zalegania przez najemcę w opłatach za użytkowanie boksu przez okres powyżej trzech miesięcy,
 - 2) użytkowania boksu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) nieprzestrzegania przez najemcę zasad i obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie,
 - 4) nieprzedłożenia przez najemcę, na żądanie Spółdzielni, ważnego dowodu rejestracyjnego motocykla,
 - 5) oddanie przez najemcę osobie trzeciej boks do korzystania,
 - 6) jeśli najemca przestał spełniać warunki określone w § 3 ust. 2.
4. Umowa najmu boksu może zostać w każdym czasie rozwiązana przez Spółdzielnię bez wypowiedzenia z przyczyn niezależnych od Spółdzielni a związanych ze sposobem zagospodarowania przedmiotu najmu. W tej sytuacji najemcy nie przysługuje względem Spółdzielni żadne roszczenie o odszkodowanie z tytułu rozwiązania umowy. W przypadku rozwiązania umowy w okolicznościach wskazanych w niniejszym ustępie, najemcy będącemu członkiem Spółdzielni przysługuje prawo żądania o umieszczenie go w rejestrze członków Spółdzielni oczekujących na najem boks w pierwszej kolejności. Kolejność jest ustalana według okresu najmu utraconego boks.
5. Najemca może rozwiązać umowę najmu boks bez wypowiedzenia w przypadku gdy dalszy najem byłby dla niego bezcelowy.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 14

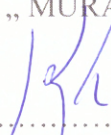
1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” Uchwałą nr /2019 z dnia 2019 roku i obowiązuje od dnia podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin wynajmowania i użytkowania garaży oraz boksów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” uchwalony Uchwałą nr 30/2005 Rady Nadzorczej z dnia 21 lipca 2005 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”



.....
Maria Dymowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”



.....
Tamara Krawczyk