

REGULAMIN BUDOWY, FINANSOWANIA, I UŻYTKOWANIA GARAŻY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W SKOCZOWIE

I. ROZLICZENIE KOSZTÓW BUDOWY NOWYCH GARAŻY

1. Budowa garaży może być realizowana poprzez służby techniczne Spółdzielni jako zadanie inwestycyjne lub indywidualnie przez osoby zainteresowane. Każdorazowo prace przygotowawcze, aż do uzyskania pozwolenia na budowę prowadzone są przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Wielkość wkładu garażowego w procesie inwestycyjnym stanowią koszty budowy obejmujące m.in. :
 - 1) koszty pozyskania gruntów
 - 2) koszty opinii i uzgodnień wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokonania czynności dotyczących odbiorów przewidzianych prawem budowlanym
 - 3) koszty opracowania dokumentacji budowlanej
 - 4) koszty robót budowlanych i nadzoru inwestorskiego
 - 5) koszty Zarządu wynikające z prowadzonej działalności inwestycyjnej
3. Koszt robót budowlanych ustalany jest kosztorysem inwestorskim lub powykonawczym po ich weryfikacji przez inspektora nadzoru budowlanego Spółdzielni.
4. Osoba, która zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu zobowiązana jest do wniesienia pełnej równowartości kosztów jego budowy stanowiącej docelowo garażowy wkład budowlany.
5. Garażowy wkład budowlany może być wnoszony w ratach w postaci wpłat gotówkowych na rachunek bankowy Spółdzielni zgodnie ze spisaną umową ze Spółdzielnią określającą warunki spłaty wkładu garażowego.
6. Dla osób budujących boks garażowy indywidualnie (systemem gospodarczym) koszt robót budowlanych będzie wynikał z udokumentowanych poniesionych kosztów, zweryfikowanych przez inspektora nadzoru budowlanego Spółdzielni. Tak poniesione nakłady będą stanowiły część wkładu budowlanego.
7. Do wkładu budowlanego należy dopłacić wszelkie inne koszty związane z jego budową zgodnie z pkt 2 ppk 1,2,3 i 5.
8. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego dokonuje Zarząd Spółdzielni i przedstawia je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
9. Osoby posiadające własnościowe prawo do boks garażowego, po spłacie wszelkich zobowiązań względem Spółdzielni, mogą dokonać przekształcenia posiadanego prawa do boks garażowego w prawo odrębnej własności na podstawie aktu notarialnego.

II. PRZYDZIAŁ GARAŻY Z ODZYSKU

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu z odzysku może

nastąpić po przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni przez dotychczasowego użytkownika protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Osobie przekazującej garaż do Spółdzielni przysługuje zwrot wkładu budowlanego stanowiącego wartość uzyskaną w toku postępowania przetargowego, jednak nie mniejszą od wartości oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w przetargu.

4. Byłemu członkowi wypłaca się garażowy wkład budowlany w wysokości kwoty uzyskanej w wyniku przetargu przeprowadzonego w trybie stosowanym w Spółdzielni dla sprzedaży lokali mieszkalnych, po potrąceniu wszelkich należności względem Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni po wpłacie całości należności przez nabywcę garażu na konto Spółdzielni.

5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do garażu jest opróżnienie boksów garażowych.

III. UŻYTKOWANIE GARAŻY

1. Utrzymanie porządku i czystości na terenie całej działki gruntowej zabudowanej garażami należy do wspólnego obowiązku wszystkich użytkowników garaży na tej działce.

2. Użytkownik garażu z nieruchomości :

a) Objazdowa oraz Górny Bór wpłaca w opłacie za koszty utrzymania boksów garażowych dodatkową opłatę na pokrycie kosztów związanych z naprawami koniecznymi do utrzymania boksów garażowych w odpowiednim stanie technicznym.

b) Targowa od dnia 01.02 2020 roku wpłaca w opłacie za koszty utrzymania boksów garażowych dodatkową opłatę na pokrycie kosztów związanych z naprawami koniecznymi do utrzymania boksów garażowych w odpowiednim stanie technicznym.

c) Osiedlowa ze względu na to, że nie wpłaca dodatkowej opłaty na naprawy, zobowiązany jest utrzymywać go w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym wymaganiom przepisów prawa budowlanego oraz ochrony przeciwpożarowej. Wszelkie naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji użytkownik dokonuje we własnym zakresie.

IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE GARAŻY

1. Za użytkowanie garażu użytkownik garażu wnosi miesięczną opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Podstawowa opłata za koszty utrzymania boksów garażowych ustalona jest z uwzględnieniem następujących składników kosztowych :

1) podatku od nieruchomości

2) opłaty ubezpieczenia obowiązkowego

3) kosztów Zarządu

4) ewentualnej, po uzgodnieniu z użytkownikami boksów garażowych danej nieruchomości, dopłaty do określonych napraw lub modernizacji

3. Opłata za dzierżawę gruntu pod boksem garażowym – blaszaki – dotyczy kosztów zarządzania i administracji, podatku gruntowego od nieruchomości oraz spłaty kosztów poniesionych przez

Spółdzielnię na wybudowanie fundamentów pod blaszaki.

Po spłacie kosztów związanych z wybudowanymi fundamentami, różnica pomiędzy faktycznie ponoszonymi kosztami związanymi z bieżącą opłatą eksploatacyjną za boks garażowy a naliczeniem czynszowym będzie pożytkiem Spółdzielni.

4. Użytkownik boksów garażowych na koniec każdego roku jest dodatkowo obciążany :

1) z nieruchomości Objazdowa :

a) z tytułu zużytej energii elektrycznej wg stanu wskazanego na podliczniku, który to stan należy przekazać do Spółdzielni w terminie przez nią wyznaczonym. O powyższym terminie Spółdzielnia pisemnie informuje osoby posiadające boks garażowy. W przypadku nie dostarczenia do Spółdzielni aktualnego stanu podlicznika w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, właściciel takiego boksów garażowych będzie obciążony różnicą między odczytem licznika głównego a sumą z odczytów podanych z podliczników z podziałem na ilość boksów garażowych, od których Spółdzielnia nie otrzymała stanu podlicznika

b) z tytułu zimowego utrzymania terenu zgodnie z wystawioną fakturą wykonawcy usługi w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

c) z tytułu rocznego przeglądu technicznego garaży zgodnie z wystawioną fakturą wykonawcy usługi w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

d) z tytułu innych koniecznych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją boksów garażowych

2) Nieruchomość Targowa :

a) z tytułu zużytej energii elektrycznej wg odczytu z licznika głównego z podziałem na udział boksów garażowych w nieruchomości

b) z tytułu rocznego przeglądu technicznego garaży zgodnie z wystawioną fakturą wykonawcy usługi w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

c) z tytułu innych koniecznych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją boksów garażowych

3) Nieruchomość Osiedlowa :

a) z tytułu zimowego utrzymania terenu wokół garaży, na podstawie wystawionej faktury przez wykonawcę, w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

b) z tytułu rocznego przeglądu technicznego garaży zgodnie z wystawioną fakturą wykonawcy usługi w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

c) z tytułu innych koniecznych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją boksów garażowych

4) Nieruchomość G. Bór :

a) z tytułu zimowego utrzymania terenu wokół garaży, na podstawie wystawionej faktury przez wykonawcę, w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

b) z tytułu prac porządkowych, na podstawie wystawionej faktury przez wykonawcę, w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

c) z tytułu energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia nieruchomości zgodnie z wystawioną fakturą w przeliczeniu na udział garaży w nieruchomości, po pomniejszeniu przez uzyskane od użytkowników boksów blaszanych należności z tego tytułu

d) z tytułu rocznego przeglądu technicznego garaży zgodnie z wystawioną fakturą wykonawcy usługi w przeliczeniu na udział boksów garażowych w nieruchomości

e) z tytułu innych koniecznych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją boksów garażowych

5) Najemcy terenu pod garaże blaszane na koniec roku obciążani są dodatkowymi kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości zgodnie z treścią umów zawartych z wynajmującym.

5. Zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości garażowej należy uiszczać w terminie i na zasadach obowiązujących przy opłatach jak za mieszkanie. (do ostatniego roboczego dnia miesiąca za dany miesiąc)

6. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za koszty utrzymania boksu garażowego Spółdzielnia będzie naliczała odsetki ustawowe.

7. W przypadku zaległości powyżej trzech miesięcy Zarząd Spółdzielni może wystąpić do sądu o nakaz zapłaty. Dalsze postępowanie z dłużnikiem będzie identyczne jak dla osób posiadających zadłużenie na mieszkaniu.


8. W przypadku zachowania sprawiającego korzystanie z nieruchomości wspólnej uciążliwym ma zastosowanie art.16 Ustawy o własności lokali.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie unormowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Ustawę o własności lokali.

2. Traci moc Regulamin garażowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2 z dnia 24.02.2020

3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie w dniu 27.09.2021r. uchwałą Nr 13/2021..... i obowiązuje od dnia uchwalenia.


.....
/Sekretarz Rady Nadzorczej/


.....
/Przewodniczący Rady Nadzorczej/

RADCA PRAWNY
K1B-406

mgr Dominik PECCOL