

R E G U L A M I N
budowy, finansowania i użytkowania garaży
Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.

I. Podstawa prawna

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. nr 188/2003, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 15 grudnia 2004r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119/2003, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich) znajdujące się w zespołach garaży szeregowych lub wbudowane w budynkach mieszkalnych, usytuowanych na działkach własności lub współwłasności Spółdzielni .
2. Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem zespołów garażowych, zaś użytkownikami garaży są członkowie Spółdzielni lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub którzy(re) są ich właścicielami, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2.
3. Inwestycje garaży mogą być realizowane tylko w ilości i miejscach wynikających z zatwierdzonej dokumentacji projektowo-kosztorysowej i pozwolenia na budowę w celu przeniesienia ich własności na przyszłych użytkowników.

III. Zasady finansowania, budowy i rozliczania kosztów budowy garaży

§ 2

Koszty budowy garaży ustalane są dwuetapowo:

- a) wstępnie – przed rozpoczęciem budowy w oparciu o kosztorys inwestorski,
- b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji.

§ 3

Koszty budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni przy realizacji określonej inwestycji garaży należy:
 - a) wyznaczenie terenu pod inwestycję garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzję o warunkach lokalizacji,
 - b) ogłoszenie na terenie osiedla informacji o tworzeniu listy przyszłych użytkowników garaży,
 - c) sporządzenie listy przyszłych użytkowników garaży (zwanej w dalszej części Regulaminu Listą), na podstawie pisemnego zgłoszenia zamiaru uzyskania prawa do garażu na warunkach zawartych w ogłoszeniu, o którym mowa w punkcie b) i podpisanie z nimi umów o budowę garaży, zawierających między innymi szacunkowy koszt budowy garażu określony na podstawie wskaźników Sekocenbudu aktualnych w dacie zawierania umowy,
 - d) przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej po zamknięciu Listy,
 - e) uzyskanie pozwolenia na budowę,

- f) ogłoszenie przetargu i wybór wykonawcy inwestycji,
 - g) pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową,
 - h) rozliczenie końcowe inwestycji,
 - i) zawarcie notarialnych umów przeniesienia własności garaży.
2. Ilość miejsc na Liście wynika z ilości garaży przewidzianych dla określonej inwestycji.

§ 5

1. Do obowiązków przyszłych użytkowników garaży należy:
 - a) wpłacenie przed rozpoczęciem inwestycji na konto bankowe Spółdzielni zaliczki w wysokości 50 % wstępnego kosztu budowy garażu określonego w kosztorysie inwestorskim w terminie wskazanym w umowie o budowę garaży,
 - b) wpłacenie na konto Spółdzielni pozostałej części ostatecznego kosztu budowy garażu wynikającej z rozliczenia ostatecznego inwestycji z uwzględnieniem zaliczki określonej ust. 1 pkt a), a przed zawarciem umowy określonej w § 4 ust. 1 pkt i).
2. Całość kosztów budowy garażu stanowi wkład budowlany z tytułu przeniesienia własności garażu.
3. Osobom z Listy, które w trakcie realizacji inwestycji wypowiedziały umowę, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt c) lub nie dochowały jej warunków i utraciły uprawnienie do zawarcia umowy określonej w § 4 ust. 1 pkt i), Spółdzielnia zwróci wpłaconą na poczet wkładu budowlanego garażu zaliczkę, jednak nie wcześniej i w wysokości nie wyższej niż Spółdzielnia jest w stanie otrzymać od osoby, która w następnej kolejności nabędzie to uprawnienie.

§ 6

1. Rozliczenie ostateczne inwestycji obejmuje całość kosztów budowy wynikłych w związku z realizacją garaży.
2. Do rozliczenia kosztów budowy garaży i rozliczeń z ich użytkownikami w zakresie wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio zapisy Regulaminu wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

IV. Zasady zawierania umów o ustanowienie prawa do garażu i ich rozwiązywania oraz rozliczeń z tego tytułu.

§ 7

1. W zakresie nabywania praw do garaży oraz ich zbywania lub zrzekania się na rzecz Spółdzielni stosuje się odpowiednio zapisy Regulaminu przyjmowania członków, zamiany mieszkań i najmu lokali mieszkalnych.
2. Przejęcie garażu w użytkowanie od Spółdzielni następuje aktem notarialnym przeniesienia własności

§ 8

1. Po zwolnieniu garażu i przekazaniu go Spółdzielni do dyspozycji, Spółdzielnia umieszcza w prasie lokalnej ogłoszenie o możliwości nabycia praw do garażu na zasadach określonych w Regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany mieszkań i najmu lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia zwraca użytkownikowi garażu lub jego spadkobiercom, po przekazaniu garażu Spółdzielni, wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę, jednak nie wyższej niż Spółdzielnia uzyska od następnego nabywcy prawa własności do tego garażu, po potrąceniu ewentualnych zaległości w opłatach za używanie garażu.
3. Członek Spółdzielni (lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni), który ubiega się o zawarcie umowy przeniesienia prawa własności garażu z odzysku jest obowiązany wnieść wkład budowlany

w wysokości jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę, lub wynikającej z licytacji wysokości tego wkładu (w przypadku większej liczby zainteresowanych).

4. Koszty wyceny wartości rynkowej wkładu budowlanego lub garażu, w przypadkach określonych w ust. 2 i 3, obciążają użytkownika lub jego spadkobiercę, przekazującego garaż do dyspozycji Spółdzielni.

§ 9

Zarząd reprezentuje Spółdzielnię przy zawarciu umów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt c) i i) oraz § 9 ust. 3.

V. Prawa i obowiązki Użytkowników garaży i Spółdzielni

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, a posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu mają prawo je zbyć lub darować na zasadach określonych w Statucie oraz przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w Prawie spółdzielczym, powołanych w rozdziale I Regulaminu.
2. Członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu przysługuje prawo złożenia wniosku o jego wyodrębnienie i przeniesienie prawa własności – na zasadach określonych w Części II Dział II rozdz. 4 Statutu Spółdzielni.

§ 11

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie w należyтым stanie technicznym pokrycia dachowego, elewacji (z wyłączeniem bram i okien), instalacji elektrycznej (o ile istnieje) oraz dojazdów do garaży.
2. Do obowiązków Użytkowników garaży należy:
 - a) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie w nim zmian i przeróbek wykraczających poza zakres zwykłego zarządu, a także na używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem.
 - b) utrzymywanie go w nie pogorszonym stanie technicznym oraz odnawianie i remontowanie na własny koszt w zakresie robót nie wymienionych w ust.1.

VI. Zasady ustalania i wnoszenia opłat eksploatacyjnych za garaż

§ 12

1. Użytkownicy garaży wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji przypadających na dany garaż, a należących do obowiązków Spółdzielni, zgodnie z Regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.
2. Opłaty wymienione w ust.1 obejmują:
 - a) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu i podatku od nieruchomości – za wyjątkiem właścicieli wyodrębnionych garaży,
 - b) opłatę na fundusz remontowy garaży w zakresie obowiązków Spółdzielni, wymienionych w § 11 ust.1 Regulaminu,
 - c) opłatę na ubezpieczenie garaży,
 - d) opłatę na eksploatację i utrzymanie nieruchomości Spółdzielni, w tym na przegląd techniczny instalacji elektrycznej (o ile istnieje) w części przypadającej na garaż, zaś ich wysokość na dany rok określa uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 13

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są wносить opłaty, o których mowa w § 12 co miesiąc z góry do dwudziestego dnia danego miesiąca, począwszy od dnia postawienia przez Spółdzielnię garażu do dyspozycji lub nabycia prawa do niego w drodze kupna, spadku lub darowizny do dnia zbycia prawa do garażu.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. Rada Nadzorcza może na wniosek Zarządu Spółdzielni wykluczyć z członkostwa Użytkownika garażu uporczywie zalegającego z opłatami za użytkowanie garażu.

VII. Postanowienia końcowe**§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy ustaw powołanych w Rozdziale I i Statucie Spółdzielni, odpowiednie dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony i uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 lutego 2011 r. (Uchwała nr 06/2011) i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem 21.02.2011r. traci ważność Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie uchwalony w dniu 6 listopada 2006 r. Uchwałą nr 55/2006 Rady Nadzorczej.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**