

REGULAMIN
BUDOWY, FINANSOWANIA
I UŻYTKOWANIA GARAŻY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LW „PRZYSZŁOŚĆ”
W KROŚNIEWICACH

I. ROZLICZENIE KOSZTÓW BUDOWY NOWYCH GARAŻY.

§ 1

Budowa garaży może być realizowana poprzez służby techniczne Spółdzielni jako zadanie inwestycyjne. Każdorazowo prace przygotowawcze, aż do uzyskania pozwolenia na budowę prowadzone są przez służby techniczne Spółdzielni.

§ 2

Osoba, która zawarła umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności, zobowiązana jest do wniesienia pełnej równowartości kosztów jego budowy stanowiącej docelowo garażowy wkład budowlany.

§ 3

Garażowy wkład budowlany może być wnoszony w ratach w postaci wpłat gotówkowych.

§ 4

Wielkość wkładu garażowego w procesie inwestycyjnym stanowią koszty budowy obejmujące w.in.:

- 1)** Koszty pozyskania gruntów
- 2)** Koszty opinii i uzgodnień wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokonania czynności odbiorowych przewidzianych prawem budowlanym
- 3)** Koszty opracowania dokumentacji budowlanej
- 4)** Koszty robót budowlanych i Kierownika budowy
- 5)** Koszty Zarządu wynikające z prowadzonej działalności inwestycyjnej
- 6)** Koszty 8usług geodezyjnych
- 7)** Koszty utwardzenia terenu
- 8)** Koszty innych robót

§ 5

Koszt robót budowlanych ustalany jest na podstawie otrzymanych faktur za wykonane prace.

§ 6

Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego dokonuje Zarząd Spółdzielni i przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

II. ZASADY PRYZYNAWANIA NOWOWYBUDOWANYCH GARAŻY

§ 7

O garaż mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni, a nie posiadający garażu.

§ 8

Z ubiegania się o garaż wyłączeni są członkowie zalegający w opłatach na rzecz Spółdzielni powyżej trzech miesięcy od dnia ogłoszenia Spółdzielni o zamiarze budowy garaży.

§ 9

W razie gdy ilość osób zainteresowanych budową i uzyskaniem prawa do garażu jest większa niż ilość garaży przewidzianych do budowy, kolejność ustala się w drodze losowania przeprowadzonego w obecności zainteresowanych osób z uwzględnieniem zasad określonych w § 7.

§ 10

O rozpoczęciu budowy garaży Spółdzielnia zamieści informację na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej informując o terminie składania podań.

III. PRYZDZIAŁ GARAŻY Z ODZYSKU

§ 11

Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności do garażu z odzysku może nastąpić po przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni przez dotychczasowego użytkownika protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 12

Osobie przekazującej garaż do Spółdzielni przysługuje zwrot wkładu budowlanego ustalonego według wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego. Kwota ta nie może jednak być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego garaż w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 13

Osoba zawierająca umowę o ustanowienie odrębnej własności do garażu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w przetargu.

§ 14

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.

§ 15

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do garażu jest opróżnienie garażu.

IV. UŻYTKOWANIE GARAŻY.

§ 16

Przydzielony garaż może być używany wyłącznie dla garażowania samochodu.

§ 17

Za zgodą Zarządu Spółdzielni użytkownik może garaż podnająć.

§ 18

Użytkownik garażu ma obowiązek utrzymywać go w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym wymaganiom przepisów prawa budowlanego oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 19

Wszelkie remonty i naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji oraz dla spełnienia warunków par. 3 użytkownik garażu dokonuje we własnym zakresie.

§ 20

Prace remontowe niezbędne do utrzymania należytego stanu technicznego danej nieruchomości takie jak np.:

- 1) remont dróg dojazdowych
- 2) remont ogrodzenia
- 3) remont kanalizacji

będą ujęte w rocznym planie gospodarczo – finansowym i wykonywane przez Zarząd Spółdzielni.

§ 21

Użytkownicy garaży będą obciążani kosztami zimowego utrzymania dróg oraz kosztami związanymi z oświetleniem terenu wokół boksów garażowych poprzez podział kwoty uwidocznionej w fakturze dostawcy mediów/usług przez liczbę użytkowanych garaży.

§ 22

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z garażu przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd występuje na wniosek Rady Nadzorczej do Sądu z żądaniem przymusowej sprzedaży garażu w drodze licytacji komorniczej.

§ 23

Pozbawienie garażu nie narusza jego praw do wkładu budowlanego.

§ 24

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z byłym posiadaczem prawa do boksów garażowych w terminie do 3 miesięcy od daty zbycia garażu.

§ 25

Doprowadzenie garażu do odpowiedniego stanu technicznego może być przeprowadzone przez byłego posiadacza prawa do garażu lub nabywcę garażu.

§ 26

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

V. OPŁATY ZA UŻYWANIE GARAŻY.

§ 27

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

§ 28

Opłata ustalana jest z uwzględnieniem następujących składników kosztowych:

- 1) podatku od nieruchomości
- 2) opłaty ubezpieczenia obowiązkowego
- 3) kosztów Zarządu

§ 29

Opłata za zużytą energię elektryczną w boksach garażowych będzie naliczana raz w roku wg. faktycznego zużycia w danym boksie garażowym.

§ 30

Opłaty należy uiszczać w terminie i na zasadach obowiązujących przy opłatach jak za mieszkanie.

§ 31

Kosztami prac wynikającymi z pkt IV § 21 Spółdzielnia obciąża przynajmniej raz w roku wg. udziałów, wszystkie boksy garażowe w danej nieruchomości.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 32

W sprawach nie unormowanych w niniejszym regulaminie stosuje się ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz ustawę o Własności Lokali.

§ 33

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 04.09.2019r.

SEKRETARZ RN
2-ca Przewodniczącego RN
Wz. *[Signature]*
Janina Dmuy

PRZEWODNICZĄCY RN
[Signature]
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jakub Krygier