

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

I. Podstawa prawna

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. , poz. 1285 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2018 r., poz. 845 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 stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem zespołów garażowych, zaś użytkownikami garaży są członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, które są ich właścicielami.
3. Inwestycje dotyczące budowy 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 w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzję o warunkach lokalizacji,
 - b) ogłoszenie informacji o tworzeniu listy przyszłych użytkowników garaży, przy czym pierwszeństwo do umieszczenia na liście mają członkowie Spółdzielni.
 - 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 danego garażu, określony na podstawie kosztorysu inwestorskiego,
 - 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 do budowy w ramach 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) przed zawarciem umowy określonej w § 4 ust. 1 pkt i).
2. 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 zaliczkę, jednak nie wcześniej i w wysokości nie wyższej niż Spółdzielnia jest w stanie otrzymać od osoby, która w następnej kolejności nabędzie ekspektatywę prawa do garażu.

§ 6

Rozliczenie ostateczne inwestycji obejmuje całość kosztów budowy związanych z realizacją garaży.

§ 7

Przejęcie garażu w użytkowanie od Spółdzielni następuje w drodze zawarcia umowy przeniesienia własności aktem notarialnym.

IV. Prawa i obowiązki Użytkowników garaży i Spółdzielni

§ 8

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. 3 Statutu Spółdzielni.

§ 9

1. Garaż powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W garażu obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie w należyтым stanie technicznym pokrycia dachowego, elewacji (z wyłączeniem bram i okien), instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz dojazdów do garaży.
4. Do obowiązków Użytkowników garaży należy:
 - a) uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na dokonanie w nim zmian i przeróbek wykraczających poza zakres zwykłego zarządu,
 - b) utrzymywanie go w niepogorszonym stanie technicznym oraz odnawianie i remontowanie na własny koszt w zakresie robót nie wymienionych w ust. 3.

V. Zasady ustalania i wnoszenia opłat eksploatacyjnych za garaż**§ 10**

1. Użytkownicy garaży wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji przypadających na dany garaż, 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 § 9 ust. 3 Regulaminu,
 - c) opłatę na ubezpieczenie garaży,
 - d) opłatę na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, której wysokość na dany rok określa uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.


§ 11

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 za opóźnienie.
3. W pozostałym zakresie znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy Statutu odnośnie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

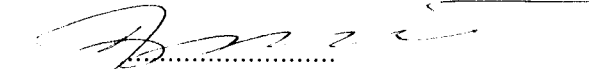
VI. Postanowienia końcowe**§ 12**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustaw przywołanych w Rozdziale I.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony i uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2019 r. (Uchwała nr 16/2019) i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem 28.10.2019 r. traci ważność Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie uchwalony w dniu 21 lutego 2011 r. Uchwałą nr 6/2011 Rady Nadzorczej.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


.....
/Beata Wójtowicz/

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**


.....
/Jerzy Bawol/