

Regulamin

finansowania, budowy i korzystania z garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

§ 1

1. Regulamin ustala zasady finansowania budowy garaży w Spółdzielni i korzystania z nich przez członków Spółdzielni i innych użytkowników.
2. Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia:
 - „użytkownik” - oznacza osobę fizyczną lub prawną korzystającą z garażu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;
 - „prawo do garażu” – oznacza spółdzielcze własnościowe prawo do takiego lokalu powstałe w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, lub odrębną własność garażu.

§ 2

1. O prawo do garażu mogą się ubiegać członkowie Spółdzielni, oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, pod warunkiem uzyskania członkostwa, przed zawarciem umowy o budowę garażu.
2. Kolejność kwalifikowania osób do zawarcia umowy o budowę garażu jest następująca:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu mieszkalnego lub członkowie ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkali, ubiegający się o garaż po raz pierwszy – według kolejności złożenia pisemnego wniosku po ogłoszeniu przez Spółdzielnię zamiaru przystąpienia do budowy,
 - b) członkowie Spółdzielni, którzy wystąpili o drugi i kolejne garaże – według kolejności złożenia pisemnego wniosku o drugi i kolejne garaże, po ogłoszeniu przez Spółdzielnię zamiaru przystąpienia do budowy,
 - c) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni – według kolejności złożenia pisemnego wniosku, po ogłoszeniu przez Spółdzielnię zamiaru przystąpienia do budowy,
 - d) inne osoby niebędące członkami Spółdzielni.
3. W razie gdy ilość osób zainteresowanych budową i uzyskaniem prawa do garażu w poszczególnych grupach wymienionych w ust. 2 jest większa niż ilość garaży przewidzianych do budowy, kolejność ustala się w drodze losowania przeprowadzonego w obecności zainteresowanych osób.
4. Warunkiem ubiegania się o garaż według kolejności ustalonej w ust. 2 jest podpisanie umowy o budowę garażu ze Spółdzielnią w wyznaczonym terminie. Umowa ta powinna zawierać postanowienia, o których mowa w § 75 Statutu Spółdzielni. W razie niepodpisania umowy o budowę garażu przez osobę zakwalifikowaną, spółdzielnia może podpisać umowę z kolejną osobą.
5. O zamiarze przystąpienia do budowy Spółdzielnia informuje poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, ogłoszenie w lokalnej telewizji kablowej, oraz prasie lokalnej, wyznaczając co najmniej 14 dniowy termin na składanie wniosków.

6. Spółdzielnia po ogłoszeniu zamiaru budowy garaży zakłada rejestr wniosków. Wnioski są wpisywane w rejestr zgodnie z kolejnością ich wpływu. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo może nastąpić po zakończeniu całej zamierzonej inwestycji, lub takiej jej części (etapu), co do której będzie możliwe podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich zrealizowanych w tej części (etapie) garaży.

§ 4

1. Spółdzielnia może wynajmować garaże, dla których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, lub prawa odrębnej własności, ze względu na brak popytu na takie formy korzystania z garażu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia garażu przysługuje członkom Spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie może nająć garażu członek, który nie wywiązuje się z zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie lokalu.
3. Wybór najemców garaży następuje po ogłoszeniu przez Spółdzielnię naboru, po zakończeniu zadania inwestycyjnego (lub etapu):
 - a) w wypadku złożenia pisemnego wniosku w wyznaczonym terminie przez równą lub mniejszą liczbę osób chętnych niż garaży, według kolejności zgłoszeń;
 - b) w wypadku złożenia pisemnego wniosku w wyznaczonym terminie, przez większą liczbę osób chętnych niż garaży, w drodze przetargu ustnego ustalającego czynsz najmu według zasad określonych w regulaminie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krzemionki” w Ostrowcu Św. na sprzedaż, roboty remontowo-inwestycyjne, usługi, najem i dzierżawę. O miejscu i terminie przetargu ustnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia Przewodniczącego, oraz Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni „Krzemionki”.

§ 5

1. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu (garażu), następuje zgodnie z kolejnością wynikającą z umów o budowę lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o garaż na zasadzie spółdzielczego prawa do garażu obowiązana jest wnieść wkład budowlany odpowiadający wysokości kosztów budowy przypadających na garaż przed zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1. Zasady wnoszenia wkładu określa każdorazowo dla danego zadania inwestycyjnego Zarząd Spółdzielni.
3. Koszt budowy określa i zatwierdza Zarząd Spółdzielni, w oparciu o założenia organizacyjno-finansowe zadania inwestycyjnego uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Koszt budowy garaży, do którego Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze własnościowe prawo, obejmuje w szczególności:
 - koszty związane z pozyskaniem dokumentacji budowy (w tym projektowo-kosztorysowej),
 - cenę za wykonanie obiektu budowlanego (budynku z instalacjami i urządzeniami budowlanymi),
 - koszty zagospodarowania terenu,
 - opłaty wynikające z odrębnych przepisów (w tym za przyłączenie energii elektrycznej),
 - koszty obsługi inwestycyjnej w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, lecz nie wyższej niż 10% wartości wykonania obiektu budowlanego.

5. W razie ustanawiania prawa odrębnej własności garażu, członek Spółdzielni (lub inna osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do garażu) zobowiązany jest oprócz kosztów, o których mowa w ust. 4 ponieść koszty nabycia praw do gruntu, poniesione przez Spółdzielnię, oraz wszelkie koszty przypadające na jego lokal niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość wkładu garażowego, zasady jego wnoszenia, oraz warunki utrzymania i eksploatacji garaży określa umowa o ustanowienie prawa do garażu.
7. Obowiązki najemców garażu w zakresie utrzymania i eksploatacji garażu oraz warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu określa stosowna umowa.

§ 6

Dopuszcza się przejściowe finansowanie budowy garaży środkami ogólnymi Spółdzielni pochodzącymi z funduszu zasobowego, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 7

W przypadku rezygnacji przez członka Spółdzielni z garażu przed ustanowieniem prawa do garażu, w miejsce to wchodzi kolejna osoba z listy. Zwrot kwot wniesionych na poczet wkładu następuje w wysokości nominalnej według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 8

1. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do garażu następuje w przypadkach określonych w Statucie.
2. Po wygaśnięciu prawa użytkownik obowiązany jest garaż opróżnić. Spółdzielnia zwraca użytkownikowi lub uprawnionym spadkobiercom wkład garażowy stosując odpowiednio przepisy dotyczące rozliczeń z tytułu zwrotu wkładów budowlanych.

§ 9

Ustala się następujący podział obowiązków w zakresie utrzymania i eksploatacji garaży:

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Naprawa dróg dojazdowych do garaży.
2. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego dróg dojazdowych do garaży.
3. Utrzymanie czystości wokół garaży i odśnieżanie dróg dojazdowych.
4. Wywóz odpadów, oraz zapewnienie w altanach śmietnikowych pojemników dla ich gromadzenia.
5. Konserwacja i naprawa urządzeń odwodnienia terenu.
6. Przeprowadzanie okresowych kontroli polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, wentylacji i instalacji elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

II. Do obowiązków użytkowników należy:

1. Dokonywanie konserwacji i remontów w pełnym zakresie, polegającym na utrzymaniu w należytych stanie techniczno-estetycznym garażu wewnątrz i zewnątrz, łącznie z wymianą zużytych lub uszkodzonych elementów.
2. Naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji elektrycznej.
3. Udostępnienie garażu do przeglądu.
4. Usuwanie we własnym zakresie i na własny koszt nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku przeprowadzanych przeglądów, o których mowa w niniejszym paragrafie w ust. I pkt 6.

§ 10

W przypadkach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni, Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Kodeksu cywilnego.

§ 11

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 24.01.2007 r. Nr 13/01/13/2007, z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2007 r., z późn. zm. zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej Nr 08/03/29/2010 r. z dnia 23.03.2010 r.