

Regulamin
użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

Postanowienia ogólne.

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1285, z 2019r. poz. 730,1080,1100)
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1230, z 2019r. poz. 1309)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady korzystania z garaży usytuowanych w nieruchomościach zabudowanych wolnostojącymi zespołami garażowymi oraz w budynkach mieszkalnych.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków , w tym również nieruchomościami zabudowanymi zespołami garaży wolnostojących , na podstawie Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu.
3. Spółdzielnia może prowadzić inwestycje związane z budową garaży.

§ 3

1. Garaż stanowi samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny przystosowany do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów osobowych, motocykli itp.).
2. Garaże mogą być użytkowane na zasadzie :
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
 - b) prawa odrębnej własności.
3. Użytkownikiem garażu jest członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bądź posiadający prawo odrębnej własności garażu.

Prawa do garaży

§ 4

1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz prawa odrębnej własności garażu mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności lokali.
2. Powyższe przepisy dotyczą również zasad nabywania i utraty członkostwa przez osoby posiadające prawo do garażu.

3. Wydane przed dniem 24.04.2001r. przydziały garaży na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest prawem rzeczowym ograniczonym, które może być zbyte, wchodzi w skład spadku i podlega egzekucji.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu obejmuje także wkład budowlany.
5. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 5

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności garażu na odrębną własność na zasadach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami oraz zapisów Statutu Spółdzielni.
2. Koszty przeniesienia własności garażu obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności garażu.

Bezpieczeństwo użytkowania i zasady porządkowe.

§ 6

1. Garaż powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem, którym jest przechowywanie pojazdów mechanicznych.
2. Nie dopuszcza się :
 - a) wykorzystywania garażu do przechowywania materiałów łatwopalnych i wybuchowych,
 - b) wykorzystywania garażu do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym handlowej, rzemiosła usługowego, rzemiosła produkcyjnego oraz zaplecza magazynowego,
 - c) mycia pojazdów mechanicznych oraz czyszczenia silników lub innych części pojazdów w garażu oraz w otoczeniu garażu.
3. Celem zachowania bezpieczeństwa użytkowania użytkownik garażu powinien stosować się do ogólnych wymogów przeciwpożarowych na terenie garażu i w jego otoczeniu.
4. Dokonywanie w garażu zmian i przeróbek o charakterze ingerującym w sposób istotny w strukturę budynku i jego infrastrukturę techniczną są dopuszczalne jedynie za zgodą Spółdzielni.
5. Do obowiązków użytkowników garaży należy:
 - a) używanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) utrzymywanie wnętrza garażu w należyтым stanie technicznym,
 - c) remont i konserwacja wnętrza garażu,
 - d) utrzymanie bram garażowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - e) utrzymanie czystości i porządku w garażu.
 - f) terminowe wnoszenie opłat z tytułu eksploatacji, remontów i konserwacji garaży, o których mowa w § 7 ust.1 i 2 regulaminu.

6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w garażach.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) przeprowadzanie corocznych przeglądów stanu technicznego garaży,
 - b) konserwacja i remonty budynków garaży,
 - c) utrzymanie porządku wokół garaży, przy czym koszty związane z tym obowiązkiem ponoszą w pełni właściciele garaży,
 - d) pisemne powiadamianie użytkowników garaży do 31 marca każdego roku o aktualnym stanie funduszu remontowego danego zespołu garaży według stanu na dzień 31 grudnia minionego roku.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów garaży obejmuje:
 - a) naprawy przewodów instalacji elektrycznej wykonanej przez Spółdzielnię,
 - b) naprawy tynków zewnętrznych,
 - c) naprawy ścian nośnych,
 - d) naprawy podjazdów,
 - e) naprawy dachu, rynien i rur spustowych,
 - f) naprawy przewodów wentylacyjnych,
 - g) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz garażu wskutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
3. Roboty i naprawy poza wymienionymi w ust. 2 pkt. a-g wykonują właściciele garaży za zgodą Spółdzielni własnym staraniem i na własny koszt .
4. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię remontu zespołu garażowego, właściciele garaży winni być powiadomieni o planowanym zakresie i kosztach remontu przypadających na ich garaże.

§ 8

Integralną część niniejszego regulaminu stanowią:

- załącznik nr 1 - określający zasady ustalania opłat za użytkowanie garaży,
- załącznik nr 2 - określający powierzchnię nieruchomości gruntowych oraz zespołów garażowych.

§ 9

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S. M. „Wspólnota-Dąbie” w dniu 20.01.2020r. Uchwała Nr 76/21/2020 (Protokół Nr 21/2020) i obowiązuje od dnia 17.02.2020r.

Z dni 17.02.2020r. traci moc Regulamin budowy, przydziału i użytkowania garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.06.2009r. (Protokół nr 88/09).

Załącznik nr 1

do Regulaminu użytkowania garaży w S.M. „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie

Zasady ustalania opłat za użytkowanie garaży.

I. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego zespołu garażowego. Jednostką rozliczeniową kosztów jest :

- a) powierzchnia użytkowa garażu,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w odniesieniu do zużycia mediów tj. wody i energii elektrycznej,
- c) ilość garaży - garaż.

Koszty eksploatacji i utrzymania garaży powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez osoby posiadające tytuł prawny do garażu.

II. Na opłatę z tytułu użytkowania garażu składają się:

1. Opłaty niezależne od Spółdzielni:

1.1 wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej

Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalana jest dla każdego zespołu garaży odrębnie – wynika ona z decyzji Urzędu miasta Krakowa.

1.2. podatek od nieruchomości

Wysokość opłaty ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. - dla każdego zespołu garaży odrębnie.

Opłata podatku od nieruchomości składa się z części związanej z powierzchnią działki oraz z części związanej z powierzchnią garaży.

W części związanej z powierzchnią działki wysokość podatku dla zespołu garaży jest iloczynem powierzchni działki i stawki podatku za 1m² gruntu.

W części związanej z powierzchnią garaży wysokość podatku dla zespołu garaży jest iloczynem powierzchni garaży i stawki podatku za 1m² garażu.

1.3. energia elektryczna

Wysokość opłaty dla danego zespołu ustalana jest na podstawie kosztów energii elektrycznej poniesionych w roku poprzednim i prognozy kosztów na rok bieżący.

W zespołach garaży wyposażonych w urządzenia pomiarowe ustalona opłata stanowi zaliczkę. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej Spółdzielnia dokonuje raz w roku, w okresie pierwszego kwartału. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

1.4. woda i ścieki

Wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalana jest na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w garażach wyposażonych w instalację wodną. Zasady rozliczania z tego tytułu określa Regulamin rozliczeń za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

1.5 centralne ogrzewanie - dotyczy garaży usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

Zasady ustalania opłat z tytułu centralnego ogrzewania określone zostały w Regulaminie ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”.

1.6 gospodarowanie odpadami komunalnymi

- a) Nie nalicza się opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla użytkownika garażu, który złożył w Spółdzielni oświadczenie o nie gromadzeniu odpadów komunalnych w zajmowanym garażu.
- b) W przypadku złożenia oświadczenia o gromadzeniu odpadów komunalnych użytkownikowi garażu zostaną naliczone opłaty za najem pojemników oraz odbiór odpadów w wysokościach wynikających z uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących w/wym. zakresu.

2. **Oplaty zależne od Spółdzielni:**

2.1. eksploatacja

Wysokość stawki na pokrycie kosztów eksploatacji ustalana jest dla każdego zespołu garaży odrębnie. Podstawą jest plan kosztów eksploatacji na dany rok.

2.2. konserwacja

Wysokość stawki na pokrycie kosztów konserwacji ustalana jest dla każdego zespołu garaży odrębnie. Podstawą jest plan kosztów konserwacji na dany rok.

2.3 fundusz remontowy

- a) Zakres prac remontowych dotyczących garaży, z podziałem na roboty należące do użytkowników lub do obowiązków Spółdzielni określa niniejszy regulamin.
- b) Finansowanie robót remontowych zespołów garaży dokonywane jest środkami funduszu remontowego tworzonego dla nieruchomości, w których znajdują się garaże. Ewidencja prowadzona jest odrębnie dla każdego zespołu garaży stanowiącego odrębną nieruchomość.
- c) Zakres potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości stanowiących zespoły garażowe, określa plan rzeczowo-finansowy. Warunkiem zatwierdzenia rzeczowego zakresu robót dla danego zespołu garaży jest posiadanie środków finansowych w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów planowanych robót.
- d) Fundusz remontowy tworzony jest:
 - z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji garaży, wysokość odpisów obciążających użytkowników uchwała corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni,
 - z nadwyżki bilansowej tj. dodatniego wyniku uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach – przeznaczonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
Podstawę do ustalenia wysokości odpisów stanowi uchwalony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy remontów w części przewidzianej dla nieruchomości, w których znajdują się garaże z uwzględnieniem stanu funduszu remontowego nieruchomości na początek roku.
- e) Środki funduszu remontowego poszczególnych zespołów garaży niewykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.
- f) W sytuacji, gdy zgromadzone środki na remonty dla danego zespołu garaży osiągną dziesięciokrotność rocznej opłaty, a nie zostaną wykorzystane, wstrzymuje się pobieranie opłat na ten cel.
- g) W przypadku wystąpienia zagrożenia budowlanego dopuszcza się możliwość przejściowego finansowania prac remontowych jednego zespołu garażowego wolnymi środkami funduszu remontowego innego zespołu lub wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni. Rozliczenie - refundacja środków z tego tytułu powinna być dokonana w okresie nie dłuższym niż 3 lata licząc od daty zakończenia remontu.

Załącznik nr 2
do Regulaminu użytkowania garaży w S.M. „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie

Zestawienie powierzchni będących podstawą do ustalania opłaty za garaże.

Oznaczenie zespołu	Adres zespołu	Nr działki	Liczba boksów	Powierzchnia garaży	Powierzchnia działki
1	2	3	4	5	6
Zespół I	ul. Zwycięstwa	109/39 109/40	4	82,77	238,00
Zespół II	ul. Zwycięstwa	109/36	2	42,05	151,00
Zespół III	ul. Zwycięstwa	107/4	50	833,23	2 599,00
Zespół IV	ul. Zwycięstwa	* 87/3	8	134,14	147,00
Zespół V	al. Pokoju 20 a	249/3	21	333,03	727,00
Zespół VI	ul. Widok 6 a	156/8	8	133,37	350,00
Zespół VII	ul. Widok 8 a	156/9	8	134,61	382,00
Zespół VIII	ul. Fr. Nullo 24	531/1	21	339,65	677,00
Zespół IX	ul. Szafera 11	532/2	10	159,60	334,00
Zespół X	ul. Szafera 7	532/3	4	67,91	152,00
Zespół XI	al. Pokoju 8	432/11	5	66,20	*37,00
Zespół XII	al. Pokoju 10	541	5	71,90	*56,00
Zespół XIII	al. Pokoju 12	432/21	5	73,00	*44,00
Razem	-	-	151	2 471,40	5 894,00

* udział w działce