

REGULAMIN

finansowania budowy i użytkowania garaży w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
2. ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
3. ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług – VAT (Dz. U. nr 54, poz. 535 z późn. zm.)
4. statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdu mechanicznego i faktycznie wykorzystywane na ten cel.
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub powstawać w drodze adaptacji po uzyskaniu decyzji o zmianie sposobu użytkowania części lub całego obiektu.
3. Na gruntach stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej wiecznym użytkowaniu mogą być stawiane garaże przenośne przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego oraz po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
O uzyskanie lokalizacji pod garaż przenośny mogą ubiegać się członkowie wpisani do rejestru oczekujących na garaż, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu.
Garaże przenośne stanowią własność członków Spółdzielni.

Z właścicielami tych garaży Spółdzielnia zawiera umowy dzierżawy terenu.

II. Zasady finansowania budowy garaży.

§ 2.

1. Budowa garaży finansowana jest w całości środkami własnymi członków Spółdzielni zwanych dalej użytkownikami garaży.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu, każdy przyszły użytkownik jest zobowiązany wpłacić na konto Spółdzielni wstępny koszt budowy garażu wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego i projektowanej powierzchni użytkowej.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy garaży winno nastąpić w okresie 3 miesięcy od daty odbioru inwestycji, a wniesienie ewentualnej dopłaty do pełnego kosztu budowy w ciągu jednego miesiąca od dnia doręczenia rozliczenia.

III. Zasady uzyskania prawa do garaży i zasady ich użytkowania.

§ 3.

1. Prawo uzyskania garażu w pierwszej kolejności przysługuje członkom Spółdzielni wpisanym do rejestru oczekujących na garaż wg kolejności wpisu w tym rejestrze w osiedlu, na terenie którego zlokalizowany jest w/w garaż.
2. W przypadku braku chętnych do uzyskania prawa do garażu wśród członków Spółdzielni wpisanych do rejestru, o którym mowa w ust. 1, wyłonienie przyszłego użytkownika garażu następuje w drodze przetargu zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z „Regulaminem ogłaszania i przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach GSM”, uchwalonym przez Radę Nadzorczą GSM.
3. Członek Spółdzielni może uzyskać garaż na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności garażu.
4. Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności garażu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.

5. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego (samochodu osobowego lub motocykla).
6. Użytkowanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywanie w nim zmian i przeróbek bez pisemnej zgody Spółdzielni jest niedopuszczalne.

IV. Opłaty za użytkowanie garaży.

§ 4.

1. Opłatę za użytkowanie garażu ustala się w wysokości części kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na garaż, na podstawie zatwierdzonego planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Opłata ta obejmuje:

podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, opłatę z tytułu służebności dojazdu, koszty ubezpieczenia garażu oraz narzut kosztów Zarządu, przy czym ubezpieczenie przez Spółdzielnię garaży stanowiących odrębną własność wymaga zgody ich właścicieli.

2. W przypadku wyposażenia garażu w instalację elektryczną, grzewczą, wodociągową użytkownik garażu wnosi opłaty z tego tytułu ustalone w drodze ryczału lub wskazań urządzeń pomiarowych (podliczników, wodomierzy).
3. Do opłat wymienionych w ust. 1 i 2 dolicza się podatek VAT.
4. Opłaty za użytkowanie garażu powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia garażu do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem, w którym użytkownik zdał Spółdzielni garaż lub go zbył.
- 6.

V. Obowiązki użytkowników garaży.

§ 5.

Do obowiązków użytkowników garaży należy:

1. konserwacja, naprawy, remonty bieżące i kapitalne,

2. utrzymanie czystości i porządku na zewnątrz garażu w bezpośrednim jego sąsiedztwie (w odległości 5 m od bramy garażowej) i na dojazdach do placów manewrowych i dróg,
3. umożliwienie wejścia do garażu pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli (np. podlicznika energii elektrycznej, wodomierza) oraz osobom przeprowadzającym okresowe przeglądy techniczne obiektów budowlanych,
4. udostępnienie garażu w celu wykonania koniecznych napraw związanych z uszkodzeniami w innych garażach,
5. wnoszenie odpisu na remonty zespołu garażowego, jeżeli odpis taki został wprowadzony do opłat za użytkowanie garażu oraz wyznaczenie przedstawicieli zespołu garażowego w liczbie 3 osób do uzgodnień związanych z wydatkowaniem tych środków.

VI. Obowiązki Spółdzielni:

§ 6.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. odpłatne przeprowadzanie pięcioletniej kontroli stanu sprawności technicznej garaży pozostających w zarządzie Spółdzielni,
2. utrzymanie czystości i porządku terenów i dróg wokół garaży poza obszarem należącym do obowiązków użytkowników garaży.

§ 7.

1. Na pisemny wniosek podpisany przez wszystkich użytkowników zespołu garażowego Spółdzielnia może wprowadzić do opłat za garaże należące do tego zespołu odpis na remonty w wysokości netto ustalonej przez wnioskodawców, do której zostanie doliczony podatek VAT.
Zmiana wysokości odpisu wymaga pisemnego wniosku podpisanego również przez wszystkich użytkowników zespołu garażowego.
2. O sposobie i terminie wykorzystania zgromadzonych środków na remonty decydują użytkownicy zespołu garażowego zwykłą większością głosów.
3. Decyzja, o której mowa w ust. 2, winna zawierać ponadto zobowiązanie użytkowników garaży do jednorazowej dopłaty kosztu remontu jeżeli zgromadzone środki okażą się niższe od ostatecznego kosztu uzgodnionych i wykonanych robót.

4. Spółdzielnia przy współpracy z upoważnionymi przedstawicielami zespołu garażowego ogłasza przetarg, zleca remont, zawiera umowę z wykonawcą, zabezpiecza nadzór i dokonuje rozliczenia remontu.
5. Przetarg ogłaszany jest przez Spółdzielnię, jeżeli zgromadzone środki zabezpieczają pokrycie kosztów remontu zespołu garażowego określonego decyzją użytkowników garaży i kosztorysem wstępnym.
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odprowadzony co miesiąc podatek VAT od odpisu na remonty garaży zostanie odliczony od kosztów robót po wykonaniu remontu garaży na podstawie faktur VAT.
- 7.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 8.

Traci moc obowiązującą „Regulamin finansowania budowy, używania i zamiany garaży w GSM” uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM w dniu 16.05.1996r.

§ 9.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM w dniu 15.03.2007r. Uchwałą Nr 34 /2007 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.