

REGULAMIN

użytkowania garaży i opłat z tego tytułu.

Na podstawie § 36 ust.14 pkt g) Statutu SM. „Nasz Dom” Rada Nadzorcza uchwała niniejszy regulamin.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystywane do tego celu.
2. Garaże, którymi dysponuje Spółdzielnia stanowią jej własność.
3. Na terenach będących własnością Spółdzielni lub oddanych jej w wieczyste użytkowanie mogą być stawiane garaże przenośne. Szczegółowe warunki powinny zostać określone przez Zarząd w umowie dzierżawy terenu.

§ 2

Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je do używania na zasadzie:

- a) prawa odrębnej własności (sprzedaż)
- b) najmu.

II. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i prawo odrębnej własności.

1. Zasady używania garaży.

§ 3

- 1) Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oraz do prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu.
- 2) Własnościowe spółdzielcze prawo do garażu jest prawem zbywalnym, tzn. może być przedmiotem umowy kupna-sprzedaży, darowizny, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- 3) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do garażu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobierców i licytantów.

§4

- 1) Użytkownik garażu obowiązany jest do przeprowadzania remontów i do bieżącej konserwacji garażu oraz dbania o wygląd zewnętrzny garażu i jego otoczenia. W przypadku garaży wbudowanych użytkownik garażu zobowiązany jest do wszelkich napraw i remontów, konserwacji wewnątrz garażu oraz dbania o jego otoczenie.

- 2) Do obowiązków użytkownika garażu wbudowanego należy dokonywanie napraw i wymiany bram garażowych stanowiących wyposażenie podstawowe garażu, przy czym Spółdzielnia dofinansowuje wymianę bramy w wysokości 799,00 zł brutto za bramę.
- 3) Warunkiem dofinansowania wymiany bramy garażowej jest wcześniejsze, komisyjne zakwalifikowanie jej do wymiany na podstawie pisemnego wniosku osoby zainteresowanej.
- 4) Montowana brama powinna być bramą uchylną o typowej konstrukcji. Rozliczenie następuje w roku wyznaczonym podczas komisyjnej kwalifikacji bramy do wymiany na podstawie faktury i oględzin wymienionej bramy.
- 5) Faktura winna być wystawiona na nazwisko osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu.
- 6) Użytkownik garażu, który wymienił bramę przed wyznaczonym terminem wypłaty dofinansowania i zbył prawo do tego garażu lub oddał go do dyspozycji Spółdzielni traci uprawnienie do otrzymania dofinansowania za wymianę bramy.
Powyższe nie dotyczy przeniesienia praw na rzecz osób bliskich, które zachowują prawo do wypłaty dofinansowania zgodnie z wyznaczonym terminem.
- 7) Administrator lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do kontrolowania urządzeń i instalacji w garażach.
- 8) Użytkownik garażu zobowiązany jest umożliwić Spółdzielni i osobom przez nią upoważnionym wejście do garażu w terminach określonych przez administrację, w celu skontrolowania stanu technicznego wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego garażu (w szczególności przeprowadzenia przeglądów wynikających z przepisów Prawa budowlanego). Użytkownik garażu zobowiązany jest również do poinformowania Spółdzielni o usunięciu nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych przeprowadzonych na podstawie przepisów Prawa budowlanego w tym art.62,a leżących po stronie użytkownika garażu, w szczególności zaleceń wpisanych w protokołach z tych kontroli.
- 9) Użytkownik garażu zobowiązany jest do czytelnego oznaczenia garażu poprzez umieszczenie numeru porządkowego garażu na bramie do garażu lub w bezpośrednim obrębie bramy.

1. Opłaty za użytkowanie garażu.

§5

- 1) Opłatę eksploatacyjną należną od użytkownika posiadającego garaż na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności ustala się w wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na garaż na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu finansowego gzm,

przy uwzględnieniu zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali, z pominięciem odpisu na fundusz remontowy w garażach wolnostojących. W garażach wbudowanych wysokość odpisu na fundusz remontowy zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą.

- 2) Opłaty winny być uiszczane regularnie do dnia 20 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 3) Użytkownik garażu obowiązany jest uiszczać opłaty eksploatacyjne z dniem postawienia garażu do jego dyspozycji, chociażby faktyczne objęcie garażu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek uiszczania opłat ustanie z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik zbył garaż.

III. Używanie garaży na zasadzie najmu.

§ 6

Do prawa najmu garaży stosuje się zapisy Statutu dotyczące najmu lokali użytkowych.

§ 7

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat określają postanowienia umowy, którą zwiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem czynszu najpóźniej w dniu podpisania umowy.
4. Wysokość kaucji określa się w umowie, przy czym jej wysokość nie może być niższa niż 10-krotność czynszu.

Kaucja nie podlega waloryzacji i jest zwracana po opróżnieniu garażu i przekazaniu go Spółdzielni. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia ewentualnych należności z tytułu użytkowania garaży z wpłaconej kaucji.

§ 8

1. Podnajmowanie garażu lub oddanie go w bezpłatne użytkowanie innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (za dwa miesiące), Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, zawiadamiając uprzednio najemcę na piśmie oraz udzielając dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
3. Jeżeli czas trwania najmu garażu nie jest oznaczony, strony mogą wypowiedzieć umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§9

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje członkom Spółdzielni zgodnie z kolejnością złożenia wniosku.
2. W razie braku chętnych na najem garażu wśród członków Spółdzielni, Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu z osobami fizycznymi i prawnymi nie będącymi członkami.
3. Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg na licytację wysokości stawki czynszu na najem garażu dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni.

IV. Zasady rozliczania zużycia energii elektrycznej.

§ 10

Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą użytkowników garaży, którzy rozliczają się ze zużycia energii elektrycznej za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 11

1. Podstawą do rozliczenia zużycia energii elektrycznej przypadającej na poszczególne garaże jest odczyt wskazań licznika głównego.
2. Odczytu wskazań licznika głównego dokonuje przedstawiciel dostawcy energii w obecności przedstawiciela właściwej Administracji Spółdzielni.
3. Spółdzielnia reguluje należności wynikające z odczytu licznika, o którym mowa w ust. 2, oraz należność z tyt. opłat stałych na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę energii.
4. Użytkownicy garaży zobowiązani są do pokrycia w całości należności, o której mowa w ust. 3.

§ 12

1. Należność za zużycie energii elektrycznej uregulowana przez Spółdzielnię dzielona jest przez sumę odczytów liczników indywidualnych, zespołowych i rejestrujących zużycie energii elektrycznej na cele oświetlenia placu garażowego - za dany okres. Otrzymany wynik stanowi umowną cenę 1 kWh.
2. Należność z tyt. opłat stałych dzielona jest w równym stopniu na wszystkich użytkowników korzystających z energii elektrycznej w danym zespole garażowym.
3. Należność za zużytą energię elektryczną dla oświetlenia placu garażowego dzieli się w równym stopniu na wszystkich użytkowników garaży /w tym nie użytkujących energii elektrycznej/ w danym zespole.

W przypadku braku licznika rejestrującego zużycie energii elektrycznej dla oświetlenia placu garażowego, zużycie energii elektrycznej wylicza się jako różnicę pomiędzy odczytem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych lub zespołowych. W tym przypadku obliczenia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się w oparciu o wskazania licznika głównego.

4. Opłatę za zużytą energię elektryczną wylicza się mnożąc cenę umowną 1 kWh /o której mowa w ust. 1/ przez indywidualne zużycie energii elektrycznej wynikające z odczytu licznika w garażu lub zużycie wyliczone zgodnie z ust. 5.
5. W przypadku nie podania odczytu licznika indywidualnego lub braku licznika rejestrującego zużycie energii elektrycznej w danym garażu , zużycie wylicza się jako różnicę pomiędzy sumą zużycia wg liczników indywidualnych a zużyciem wg licznika rejestrującego zużycie w danym zespole garażowym .
W przypadku uszkodzenia licznika rejestrującego zużycie energii elektrycznej w zespole garażowym ,w przypadku nie podania odczytu licznika indywidualnego lub jego braku zużycie dla danego zespołu ustala się na podstawie średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy w danym zespole garażowym.
6. Należność jaką użytkownik garażu zobowiązany jest uregulować z tyt. rozliczenia energii elektrycznej stanowi sumę opłat :
 - z tyt. opłaty stałej /o której mowa w ust. 2/ ,
 - z tyt. oświetlenia placu garażowego / o której mowa w ust. 3 /,
 - z tyt. zużycia energii elektrycznej / o którym mowa w ust. 4 i 5 /

§ 13

1. Rozliczenie za zużytą energię elektryczną pomiędzy użytkownikiem garażu, a Spółdzielnią dokonuje się w okresie półrocznym lub rocznym.
2. Użytkownik garażu zobowiązany jest do zapłaty za zużytą energię elektryczną na podstawie pisemnego powiadomienia w terminie w nim określonym.
3. W razie zwłoki w zapłacie, o której mowa w ust. 2 Spółdzielnia naliczać będzie ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 14

1. Użytkownicy garaży instalują indywidualny układ pomiarowy we własnym zakresie i na koszt własny, jednocześnie zobowiązani są do utrzymywania go w pełnej sprawności. Podlegać on będzie odbiorowi przez administrację / przedstawienie świadectwa legalizacji lub wzorcowania/.
2. Użytkownicy garaży zobowiązani są do podania odczytów liczników indywidualnych we właściwej Administracji dwa razy w ciągu roku, w terminie ustalonym przez Administrację / zgodnie z przypadającymi na dzień 31.01. i 31.07. okresami rozliczeniowymi z dostawą energii/ w formie ogłoszenia umieszczonego w okolicy garaży.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli podanych odczytów, a użytkownik garażu jest zobowiązany do umożliwienia przedstawicielowi Spółdzielni wejścia do garażu w celu przeprowadzenia kontroli.

§ 15

Ustala się następujące kary umowne:

1. z tytułu podania przez użytkownika garażu nieprawidłowego odczytu, w wysokości 250% należności obciążającej użytkownika garażu – ustalonej na podstawie § 12, nie mniej niż 50 zł ,
2. z tytułu nieuzasadnionej odmowy udostępnienia garażu w celu przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 14, w wysokości 300% należności obciążającej użytkownika garażu – ustalonej na podstawie § 12, nie mniej niż 100 zł.

§ 16

1. Naruszenie plomb na liczniku indywidualnym i bezpieczniku przedlicznikowym spowoduje obciążenie użytkownika garażu pełną kwotą różnicy między odczytem licznika głównego, a sumą odczytów liczników indywidualnych.
2. Wymiana bezpiecznika przedlicznikowego związanego z naruszeniem plomby i założeniem nowej odbywa się tylko w obecności przedstawiciela Administracji.

§ 17

Użytkownicy garaży mają prawo wglądu do dokumentów Spółdzielni stanowiących podstawę do rozliczenia zużycia energii elektrycznej.

V,Postanowienia końcowe.

§ 18

Przejęcie i oddanie garażu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 19

W sprawach spornych mogących powstać pomiędzy użytkownikami garaży, właściwa do przeprowadzenia mediacji jest Rada Osiedla, na której terenie położone są garaże.

§ 20

Członkowie Spółdzielni, którzy korzystają z garaży na zasadzie umów najmu, a którzy wnieśli wkłady garażowe odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na przydzielony garaż, z dniem 16.09.1983r., tj. z dniem zarejestrowania Statutu, uzyskują spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanych garaży - w rozumieniu Statutu i tego regulaminu.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2019 z dnia 13 czerwca 2019r.