

Regulamin
eksploatacji garaży, zasad ustalania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat
za używanie garaży w PSM "Winogrady".

Podstawa prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, Statut PSM "Winogrady",
- Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w PSM "Winogrady", uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 20 z dnia 23.02.2006 r.

§1

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do garaży, których stan prawny został określony w § 56-59 Statutu.

§2

1. Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność, a także wynajmować garaże zgodnie z postanowieniami Statutu. Z chwilą ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub odrębnej własności właściwe przepisy prawa i postanowienia statutu stosuje się odpowiednio.
2. Ustanowienia prawa do garażu zwolnionego dokonuje Zarząd Spółdzielni na rzecz członków według kolejności wpisu w rejestrze potrzeb garażowych. Poza kolejnością mogą otrzymać garaż osoby użytkujące pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem narządów ruchu.
3. Rejestr potrzeb garażowych, o którym mowa w ust. 2 zawiera:
 - a) kolejną liczbę zgłoszenia,
 - b) datę zgłoszenia wniosku,
 - c) imię, nazwisko i adres wnioskodawcy,
 - d) adnotację o ewentualnym inwalidztwie ubiegającego się.
4. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności, może garaż w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie.

§3

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
 - a) utrzymywania wnętrza garażu w należyтым stanie technicznym, w tym dbanie o stan techniczny istniejącej instalacji wentylacyjnej,
 - b) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej,
 - c) naprawiania i wymiany w miarę potrzeb zamków i zawiasów oraz szklenia okien,
 - d) dbałości o porządek i czystość na terenie wokół garaży,
 - e) naprawiania ewentualnych szkód powstałych we wnętrzu garażu,

- f) nie utrudniania korzystania z garaży innym użytkownikom,
- g) przestrzegania przepisów bhp i p.poż.,
- h) wnoszenia miesięcznych opłat za korzystanie z garaży bez odrębnego wezwania, zgodnie z § 38 statutu.

§4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a) przeprowadzania okresowych konserwacji i naprawy dachów,
 - b) naprawy i wymiany rynien i rur spustowych przy garażach, c)
 - c) uzupełniania tynków zewnętrznych,
 - d) wymiany i konserwacji bram,
 - e) malowania elewacji i bram,
 - f) dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego.
2. Zakres rzeczowy remontów i konserwacji garaży oraz ich koszt ustala się w planie remontów i modernizacji na dany rok, ujętym w planie gospodarczym Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w oparciu o plany gospodarcze osiedli.
W przypadkach, gdy zakres prac remontowych wymaga wysokich nakładów finansowych ustala się harmonogram realizacji przedsięwzięcia i rozliczania jego kosztów na kilka lat, ujmując odpowiednie kwoty w kolejnych planach gospodarczych.

§5

1. Za używanie garaży ich użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na lokale garażowe kosztów eksploatacji, zarządzania i utrzymania nieruchomości, które obejmują:
 - a) opłaty za użytkowanie gruntów,
 - b) podatki i opłaty,
 - c) zużycie materiałów,
 - d) usługi obce (bez remontów i konserwacji),
 - e) wynagrodzenia,
 - f) narzuty na wynagrodzenia i inne świadczenia,
 - g) amortyzację,
 - h) pozostałe koszty,
 - i) pozostałe koszty operacyjne i finansowe,
 - j) koszty administracji ogólnej,
 - k) odpisy na fundusz remontowy.
2. Podstawą do rozliczenia wymienionych w ust. 1 kosztów oraz ustalenia opłat za używanie garaży jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na podstawie planów gospodarczych osiedli obejmujących koszty dotyczące garaży.
3. Podstawą do ustalenia opłat na pokrycie kosztów przypadających na lokale garażowe jest roczny koszt osiedla obejmujący wydatki określone w § 5 ust. 1 a-j w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej na miesiąc, z wyjątkiem odpisów na fundusz remontowy (ust. 1k), który ustala się w drodze podzielenia ogólnej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową osiedla (łącznie z powierzchnią użytkową garaży) oraz

przez ilość miesięcy. Średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej niżej wymienionych pozycji wylicza się stosując następujące współczynniki

przeliczeniowe:

- zużycie materiałów (ust. 1 c) 0,2
- usługi obce (ust. 1 d) 0,5
- wynagrodzenia (ust. 1 e) 0,5
- narzuty na wynagrodzenia i inne świadczenia (ust. 1 f) 0,5
- amortyzacja (ust. 1 g) 0,5
- pozostałe koszty z wyłączeniem kosztów dofinansowania do wymiany stolarki okiennej.

4. Źródłem finansowania kosztów remontów i konserwacji garaży jest fundusz remontowy, który tworzy się z wpłat wnoszonych przez użytkowników garaży w wysokości odpisów.
5. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy, w zł/1 m² powierzchni garażu, o których mowa w ust. 4 ustala Rada Osiedla w planie gospodarczym osiedla uwzględniając:
 - a) rzeczowy zakres potrzeb remontowych,
 - b) harmonogram realizacji przedsięwzięć,
 - c) przewidywany stan środków na funduszu remontowym w zakresie dotyczącym garaży,
 - d) inne.
6. Opłatę miesięczną za używanie garażu ustala Rada Osiedla jako sumę iloczynów:
 - a) średniego miesięcznego kosztu (wyliczonego wg zasad podanych w ust. 3) i powierzchni użytkowej lokalu garażowego,
 - b) stawki odpisu na fundusz remontowy i powierzchni użytkowej lokalu garażowego.
7. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w niniejszym Regulaminie regulują odrębne przepisy. Podatek VAT należny od opłat za używanie lokali garażowych podwyższa odpowiednio te opłaty. Zmiany stawek podatku VAT nie wymagają podejmowania uchwał przez właściwe organy.
8. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokalu garażowego oraz terminy wnoszenia opłat określa Statut.

§6

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do garażu i zdania go Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Wartość rynkową własnościowego prawa do garażu ustala rzeczoznawca majątkowy. Koszt określenia tej wartości obciąża osobę zainteresowaną.

§7

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 28.12.2006r.
2. Traci moc Regulamin eksploatacji garaży, zasad rozliczania kosztów, ustalania i wnoszenia opłat za garaże w PSM "Winogrady" z dnia 25.11.1998 r. oraz uchyla się uchwałę nr 54 Rady Nadzorczej z dnia 13.08.1991 r. w sprawie ustalenia i stosowania średniego członkowskiego kosztu budowy garaży.