

REGULAMIN
finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży, miejsc postojowych
w garażach wielostanowiskowych oraz zasad korzystania z nich i ustalania opłat
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu

Uchwalony na podstawie postanowień ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz statutu Spółdzielni.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia może budować garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych i zawierać umowy o ich budowę z członkami Spółdzielni na zasadach prawa odrębnej własności.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę garażami oraz miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie postanowieniami niniejszego regulaminu oraz obowiązującego statutu.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi odrębne dla poszczególnych osiedli rejestry członków ubiegających się o nabycie garażu lub miejsca postojowego.

Rozdział II
Zasady finansowania, budowy i rozliczenia kosztów budowy

§ 4

Koszty budowy garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych pokrywane są w całości ze środków własnych członków Spółdzielni, którzy zawarli umowę o budowę na zasadach odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 5

1. Formę, wysokość i termin wpłaty wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Szacunkowy planowany koszt metra kwadratowego garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdział III
Nabycie i użytkowanie garażu
lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 6

1. O nabycie garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”, którzy złożyli stosowną pisemną ofertę. Oferta dotycząca nabycia garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym złożona przez osobę zainteresowaną podlega zarejestrowaniu w dzienniku korespondencyjnym, z datą wpływu oraz przypisanym numerem porządkowym – zgodnie z „Instrukcją przydziału lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w nowych inwestycjach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie na rzecz członka Spółdzielni odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, będącego przedmiotem zawartej umowy o budowę, nie wcześniej niż po

wniesieniu przez niego wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

3. Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ponosi członek Spółdzielni.

§ 7

1. Zawieranie umów o budowę odbywa się według kolejności wpływu wniosku o garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu wpłaty 20% kosztów budowy, złożeniu deklaracji członkowskiej, wpłacie wpisowego i jednego udziału.
2. Garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym realizowane w ramach tego samego zadania inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny i garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym zbywane są w pierwszej kolejności na rzecz członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego w tym budynku.
3. Przydział garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym poza kolejnością dokonany może być na rzecz członków z orzeczonym stopniem niepełnosprawności, którzy dysponują samochodem przystosowanym dla potrzeb inwalidzkich.
4. Decyzję o przydziale garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym poza kolejnością podejmuje Zarząd.

§ 8

Zarząd Spółdzielni może także uwzględnić wniosek członka o nabycie garażu poza kolejnością w przypadku spełnienia następujących warunków:

- a) wskazania przez członka miejsca pod budowę garażu,
- b) dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji technicznej o warunkach zabudowy wydanej przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta w Toruniu,
- c) wybudowania garażu we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Z chwilą zawarcia pisemnej umowy o budowę garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zwane ekspektatywą odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, która jest zbywalna, podlega spadkobranium i egzekucji.
2. Ustanowienie odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 10

Używanie garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w sposób rażąco sprzeczny z jego przeznaczeniem stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

§ 11

Garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym użytkowane na zasadzie umowy najmu nie mogą być podnajmowane bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 12

Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub ustanowioną odrębną własność tych lokali oraz nie będąca członkiem Spółdzielni osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca

postojowego w garażu wielostanowiskowym, a także będąca właścicielem garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zobowiązani są w szczególności do:

- a) użytkowania garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zgodnie z przeznaczeniem,
- b) utrzymania czystości i porządku w garażu, w miejscu postojowym w garażu wielostanowiskowym,
- c) wykonywania bieżącej konserwacji wewnątrz i zewnątrz garażu – w przypadku garaży wolnostojących,
- d) wykonywania bieżącej konserwacji wewnątrz garażu, w tym także drzwi garażowych – w przypadku garaży usytuowanych w budynkach wielorodzinnych,
- e) dokonywania remontów i modernizacji garażu oraz terenu w obrębie do 5 m od strony wjazdu do garażu na swój koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów wewnątrz-spółdzielczych i prawa budowlanego – w przypadku garaży wolnostojących, jeśli z opłaty wyłączono odpis na fundusz remontowy,
- f) dokonywania remontów i modernizacji wewnątrz garażu, łącznie z wymianą drzwi garażowych – w przypadku garażu usytuowanego w budynku wielorodzinnym.

§ 13

Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności do:

- a) wykonywania konserwacji na zewnątrz garażu (z wyłączeniem drzwi garażowych), miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – w przypadku, gdy garaż, miejsce postojowe są usytuowane w budynku wielorodzinnym,
- b) dokonywania remontów i modernizacji na zewnątrz garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – w przypadku, gdy garaż jest usytuowany w budynku wielorodzinnym,
- c) wykonywania usług porządkowych na terenie nieruchomości z garażami wolnostojącymi oraz garażami i miejscami postojowymi usytuowanych w budynku wielorodzinnym,
- d) realizacji usług w ramach „akcji zima” na terenie nieruchomości z garażami wolnostojącymi oraz garażami i miejscami postojowymi usytuowanych w budynku wielorodzinnym,
- e) zapewnienia możliwości korzystania z pojemników na odpady, w celu utrzymania czystości i porządku w nieruchomościach z garażami, miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym.

§ 14

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub ustanowioną odrębną własność tych lokali oraz nie będąca członkiem Spółdzielni osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a także będąca właścicielem garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, obowiązani są wносить miesięczną opłatę za garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym na zasadach i w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej SM „Kopernik”.
2. Opłata za eksploatację i utrzymanie garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest kalkulowana na poziomie każdej z nieruchomości i jest przeznaczona na pokrycie:
 - a) kosztów administracji i zarządzania przypadających na garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym ustalanych wg struktury przychodów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, obejmujących lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - b) kosztów usług porządkowych, które wynikają z umów zawartych przez Spółdzielnię z Wykonawcami tych usług i są zróżnicowane na nieruchomości w zależności od wielkości terenu do sprzątania w poszczególnych nieruchomościach. W przypadku garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach wielorodzinnych, koszty przypadające na garaże, miejsca postojowe określa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości,
 - c) kosztów usług materialnych i niematerialnych, w tym „akcji zima”, sporządzania dokumentacji technicznej, innych usług, przy czym koszty odśnieżania i uszorstniania zależą od wielkości terenu do odśnieżania i uszorstniania w danej nieruchomości. W przypadku

garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach wielorodzinnych, koszty usług przypadające na garaże, miejsca postojowe określa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości,

- d) pozostałych kosztów eksploatacji, w tym głównie ubezpieczenia, przy czym wysokość kosztów jest określana na podstawie polisy ubezpieczeniowej,
 - e) podatku od nieruchomości od garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, od gruntu i od budowli, przy czym koszty określone są wg stawek podatku ustalonych na dany rok przez Radę Miasta Torunia. W przypadku ustanowienia odrębnej własności garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym od miesiąca następującego po miesiącu w którym zawarto akt notarialny, obowiązek uiszczania podatku od garażu, miejsca postojowego i gruntu bezpośrednio do Gminy przechodzi na właściciela w/w lokali, zaś Spółdzielnia dokonuje odpowiedniego zmniejszenia naliczanej opłaty za garaż, miejsce postojowe,
 - f) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów – koszty z tego tytułu wynikają z obciążeń Gminy Miasta Toruń. W przypadku ustanowienia odrębnej własności garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym od nowego roku następującego po roku w którym zawarto akt notarialny, obowiązek uiszczania tej opłaty bezpośrednio do Gminy przechodzi na właściciela garażu, zaś Spółdzielnia dokonuje odpowiedniego zmniejszenia naliczanej opłaty za garaż,
 - g) kosztów konserwacji – opłata na ten cel dotyczy garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach wielorodzinnych. Koszty te obejmują między innymi koszty utrzymania terenów zieleni, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, kosztów 5-letnich przeglądów stanu technicznego, zaś w przypadku garaży wolnostojących koszty te obciążają usługi materialne i niematerialne,
 - h) kosztów wywozu nieczystości – koszty z tego tytułu ustalane są w obrębie danego osiedla Spółdzielni na podstawie faktur. Spółdzielnia dokonuje wewnętrznego podziału kosztów wywozu nieczystości i eksploatacji pojemników na wszystkie lokale w Spółdzielni (tj. na lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych oraz lokale użytkowe) zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami (lokalne mieszkalne i użytkowe), jak również opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - i) kosztów energii elektrycznej, które ustalane są na podstawie faktur dostawcy energii elektrycznej oraz podliczników energii elektrycznej zamontowanych bądź odebranych protokolarnie przez Spółdzielnię,
 - j) kosztów utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni, które obejmują podatek od gruntu, opłatę za wieczyste użytkowanie, usługi porządkowe, konserwację zieleni, koszty „akcji zima” i rozliczane są do powierzchni użytkowej wszystkich lokali na danym osiedlu,
3. Oprócz opłaty wymienionej w ust. 2 niniejszego paragrafu, w przypadku garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, usytuowanych w budynkach wielorodzinnych obowiązuje opłata na fundusz remontowy.
4. W sytuacji, gdzie ma miejsce ochrona hal garażowych w budynkach wielorodzinnych obowiązuje opłata na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w stosunku do Wykonawcy świadczącego usługę takiej ochrony.
5. Do opłat, o których mowa w ust. 2, 3, 4 Spółdzielnia dolicza podatek VAT w wys. 22% zgodnie z obowiązującą Ustawą o podatkach od towarów i usług.
6. W przypadku wynajmowanych garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wysokość opłaty ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni, zaś Zarząd Spółdzielni zawiera z najemcą umowę najmu.

§ 15

W przypadku garaży wolnostojących, w stosunku do których z opłaty wyłączono odpis na fundusz remontowy, o ile członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub ustanowioną odrębną jego własność oraz nie będąca członkiem Spółdzielni osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, a także będąca właścicielem garażu nie wywiązują się

ze swoich obowiązków w zakresie konserwacji i remontów w garażu oraz terenu przed wjazdem do garażu (do 5 m), Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu i wyznaczeniu terminu do ich wykonania, ma prawo zlecenia wykonania tych prac i obciążenia z tytułu poniesionych kosztów wykonanych robót osobą posiadającą tytuł prawny do garażu poprzez wystawienie odrębnej faktury VAT, poza obowiązującą opłatą miesięczną za garaż.

§ 16

W przypadku, gdy zgodnie z planem gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wykonane zostaną roboty remontowe dotyczące np. nawierzchni terenów dojazdowych, parkingu w nieruchomości obejmującej zarówno budynek wielorodzinny (mieszkańcy płacą opłatę na fundusz remontowy), jak i garaże wolnostojące - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub ustanowioną odrębną jego własność oraz nie będąca członkiem Spółdzielni osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, a także będąca właścicielem garażu, obowiązani są uczestniczyć w poniesionych przez Spółdzielnię wydatkach wyliczonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży w danej nieruchomości. Spółdzielnia w takich przypadkach ma prawo wystawienia odrębnego obciążenia poprzez wystawienie odrębnej faktury VAT, poza obowiązującą opłatą miesięczną za garaż, o ile garaż nie ma naliczenia funduszu remontowego w opłacie miesięcznej.

§ 17

1. Opłaty, o których mowa w § 14 ust.2, 3, 4 i 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca.
2. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest faktura VAT wystawiana przez Spółdzielnię, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub ustanowioną odrębną własność tych lokali oraz nie będąca członkiem Spółdzielni osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a także będąca właścicielem garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jak również najemca garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, winni dokonywać zapłaty w terminie wskazanym na fakturze VAT.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 14, § 15 i § 16 Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni do dyspozycji garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a w przypadku garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym wynajmowanych z dniem zawarcia umowy najmu i protokolarnego przekazania garażu, miejsca postojowego.

§ 18

Postanowienia niniejszego regulaminu nie dotyczą:

- a) garaży blaszanych stawianych za zgodą Zarządu SM „Kopernik” na terenach będących własnością bądź będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,
- b) garaży w domach jednorodzinnych.

§ 19

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2008r., z mocą obowiązującą od 01.01.2009r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.11.1996r. z późniejszymi zmianami (aneks nr 1 z dnia 05.03.1998r., aneks nr 2 z dnia 19.11.1998r. i aneks nr 3 z dnia 19.01.2001r.).