

## **Regulaminu**

### **użytkowania i rozliczania kosztów eksploatacji**

### **garaży w RSM „MOTOR” w Lublinie**

#### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin opracowany został w oparciu o :
  - a) Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (usm),
  - b) Statut Spółdzielni,
  - c) Regulamin Rady Osiedla,
  - d) Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM),
  - e) Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Spółdzielni,
  - f) Zasady wyboru wykonawców na roboty, usługi i zakupy oraz zasady nadzoru i odbioru robót,
  - g) Uchwały Zarządu RSM „Motor” w Lublinie w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.
2. Garaż zgodnie z jego przeznaczeniem jest pomieszczeniem do przechowywania pojazdów mechanicznych.
3. Z garażu korzystają osoby posiadające tytuł prawny lub inne osoby do tego upoważnione.
4. Garaże administrowane przez Spółdzielnię posiadają następujące tytuły prawne:
  - spółdzielcze własnościowe prawo,
  - prawo odrębnej własności,
  - najem.Zespoły garażowe tworzone są w osiedlach. Rada Osiedla powołuje w nich Komitety Garażowe, które reprezentują zespoły i współpracują z Administracją i Radą Osiedla.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest ograniczonym prawem rzeczowym, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji na podstawie przepisów prawa cywilnego.
6. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nią prawo odrębnej własności garażu.
7. Prawo odrębnej własności garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji na podstawie przepisów prawa cywilnego.
8. Spółdzielnia może wynajmować garaże członkom, osobom fizycznym lub prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni.
9. Warunki najmu określa umowa zawarta z najemcą w formie pisemnej.

10. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności garażu, w każdym czasie może dokonać jego zbycia.
11. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności garażu następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego, a fakt ten nabywca zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni.
12. Właściciele i użytkownicy garaży powinni współpracować z Administracją i Radą Osiedla oraz Komitetem Garażowym (jeśli taki został powołany) we wszystkich sprawach związanych z należytym utrzymaniem garaży i ich otoczenia.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALANIE OPŁAT ZA GARAŻE**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości-zespołów garażowych - obejmują:
  - a) obsługę eksploatacyjną,
  - b) odpis na fundusz remontowy zasobów garażowych,
  - c) koszty ogólnego zarządzania,
  - d) techniczne przeglądy okresowe garaży określone przepisami prawa budowlanego,
  - e) podatek od nieruchomości i gruntowy,
  - f) koszty ubezpieczenia majątku,
  - g) koszty energii elektrycznej,
  - h) opłatę wodną określoną przepisami prawa wodnego.
2. Podstawą naliczenia opłat za garaże są roczne plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Każda zmiana opłat wymaga powiadomienia w formie pisemnej.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania garaży a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania garaży w roku następnym. Możliwe jest również jednorazowe lub w ratach rozliczenie tej różnicy z właścicielami garaży.
4. Jednostki rozliczeniowe dla garaży:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu,
  - b) kWh energii elektrycznej zużytej w garażu i na zewnątrz,
  - c) garaż.
5. Powierzchnię użytkową garaży dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami garażowymi przyjmuje się wg uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Możliwe jest również jednorazowe lub w ratach rozliczenie tej różnicy właścicielami garaży.

#### **A. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GARAŻY ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości lub zespołów garażowych.

2. Obciążenie garaży kosztami eksploatacji stanowi 35% kosztów eksploatacji uchwalonych przez Radę Nadzorczą dla 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych poszczególnych osiedli.
3. Odpisy na fundusz remontowy w zł/m<sup>2</sup>/miesiąc uchwalane są przez Radę Nadzorczą na podstawie rocznych planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości garażowych lub zespołów garażowych w ramach nieruchomości lub zespołów garażowych. Odpisy dokonywane są w ciężar kosztów gospodarki zasobami garażowymi. W ramach uchwalonych odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębniane środki na zadania specjalne (m.in. dachy, elewacje, podjazdy, bramy garażowe itp.).
4. Obciążenie z tytułu kosztów ogólnego zarządzania stanowi 35% kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą dla 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych.

## **B. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GARAŻY NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

1. Koszty technicznych przeglądów okresowych garaży  
Obciążenie kosztami technicznych przeglądów okresowych określonych przepisami prawa budowlanego w garażach, tj. elektrycznymi raz na 5 lat, wentylacyjnymi raz na rok i budowlanymi rozliczane jest do sztuki garażu.
2. Podatek od nieruchomości.
  - a) podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości garażowej,
  - b) jednostką rozliczeniową dla podatku od nieruchomości garaży jest m<sup>2</sup> powierzchni garażu,
  - c) właściciel garażu stanowiącego odrębną własność, rozlicza podatek od nieruchomości indywidualnie z gminą Lublin.
3. Koszty ubezpieczenia rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży.
4. Koszty energii elektrycznej
  - a) koszty z tytułu indywidualnego zużycia energii elektrycznej rozliczane są na podstawie odczytów z podliczników energii,
  - b) koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia zewnętrznego rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży, które z niego korzystają,
  - c) różnicę wskazań zużycia energii elektrycznej licznika głównego i sumy wskazań podliczników, spowodowaną poborem mocy przez cewkę napięciową oraz błędem wskazań podlicznika zamontowanego w boksie garażowym, rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży podłączonych do danego licznika głównego,
  - d) opłatę stałą (abonament, opłaty za przesył itp.) rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży podłączonych do danego licznika głównego,
  - e) w przypadku zainstalowania między licznikiem głównym a podlicznikami garażowymi podlicznika grupowego, różnicę wskazań zużycia rozlicza się w dwóch etapach;  
pierwszy etap: różnicę wskazań zużycia energii elektrycznej licznika głównego i sumy podliczników grupowych, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia energii wg wskazań podliczników grupowych;

drugi etap: różnicę wskazań zużycia energii elektrycznej podlicznika grupowego (powiększoną o rozliczenie różnic z etapu pierwszego) i sumy podliczników garażowych, spowodowaną poborem mocy przez cewkę napięciową oraz błędem wskazań podlicznika zamontowanego w boksie garażowym, rozlicza się proporcjonalnie do ilości garaży podłączonych do danego podlicznika grupowego,

- f) rozliczenie indywidualne z użytkownikami następuje w okresach rocznych na dzień 31 grudnia,
- g) koszty energii elektrycznej mają być rozliczone najpóźniej do 31 marca każdego roku;

w przypadku braku kompletu odczytów termin rozliczenia zaliczek może zostać przedłużony przez Zarząd Spółdzielni dla poszczególnych zespołów,

- h) właściciel garażu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu podlicznika pracownikowi Administracji Osiedla w wyznaczonym terminie; dopuszcza się możliwość podania stanu podlicznika przez właściciela garażu, jednak kolejny odczyt musu być dokonany przez pracownika Administracji Osiedla;

w przypadku wystąpienia dużych różnic pomiędzy sumą wskazań podliczników i licznika głównego, Administracja ma prawo wystąpić o dokonanie odczytów kontrolnych;

w przypadku nie udostępnienia podlicznika do odczytu na dwa kolejne pisemne wezwania użytkownik garażu zostanie obciążony różnicą wskazań zużycia energii elektrycznej powstałą pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań podliczników garażowych.

#### 5. Opłata wodna.

Opłata wodna dotycząca kosztów za usługi wodne polegające na zmniejszeniu naturalnej retencji terenowej, określona przepisami prawa wodnego ewidencjonowana jest i rozliczana na poszczególne zespoły garażowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALANIE OPŁAT ZA GARAŻE**

1. Na pokrycie kosztów właściciele wnoszą, co miesiąc opłaty.
2. Podatek od towarów i usług (VAT) należny od opłat, regulują odrębne przepisy. Podatek VAT podwyższa opłaty.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za garaż powstaje z dniem postawienia garażu przez Spółdzielnię do dyspozycji właściciela-użytkownika, choćby faktyczne objęcie garażu nastąpiło po tym dniu. Spółdzielnia pisemnie zawiadamia właściciela-użytkownika o dacie postawienia garażu do dyspozycji. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia garażu i oddania kluczy Spółdzielni.
4. W przypadku zmiany użytkownika garażu w związku ze sprzedażą, koszty rozliczane okresowo, tj. koszty energii elektrycznej oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążają osobę, która posiada prawo do lokalu w dniu dokonania rozliczenia,

5. Za opłaty odpowiadają osoby, którym przysługują: spółdzielcze własnościowe prawa do garaży, prawa odrębnej własności oraz umowa najmu.
6. Opłaty za używanie garażu wnosi się do ostatniego dnia każdego miesiąca (liczy się data wpływu na konto Spółdzielni). Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia, zgodnie ze Statutem, nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić pisemnie w terminach określonych przez Statut.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ZASADY UŻYTKOWANIA GARAŻY**

1. Właściciel lub użytkownik obowiązany jest utrzymywać garaż we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Ze względu na bezpieczeństwo właścicieli lub użytkowników, a także w trosce o mienie Spółdzielni, oraz innych użytkowników, właściciel lub użytkownik zobowiązany jest udostępnić pracownikom Spółdzielni i specjalistycznym firmom wejście do garażu w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, przewodów wentylacyjnych, kontroli zamontowanych urządzeń pomiarowych i dokonania odczytów. W przypadku nie użytkowania garażu przez dłuższy okres, należy pozostawić w Administracji Osiedla telefon kontaktowy lub wskazać upoważnioną osobę.
3. W przypadku stwierdzenia zakłóceń w działaniu wentylacji należy niezwłocznie zgłosić ten fakt w Administracji Osiedla.
4. Zakazuje się zasłaniania przewodów wentylacyjnych, a także otworów nawiewnych.
5. Właściciele lub użytkownicy mają obowiązek natychmiastowego zgłaszania do Administracji Osiedla wszelkich awarii instalacji i urządzeń, zarówno w użytkowanych przez siebie garażach jak i poza ich obrębem.
6. Zabrania się samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznych.
7. Zabrania się wykonywania w garażach modernizacji i przeróbek mających wpływ na konstrukcję budynku lub fundamentu bez zgody Spółdzielni.
8. W garażach usytuowanych w całości lub częściowo pod budynkami mieszkalnymi bezwzględnie zabrania się wprowadzania samochodów wyposażonych w instalację gazową LPG.

## **ROZDZIAŁ V**

### **ROBOTY WYKONYWANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO GARAŻY**

1. Konserwacja i naprawa przewodów wentylacyjnych wynikające z Prawa Budowlanego (nie dotyczy czyszczenia lub mycia kratki wentylacyjnych ewentualnie siatek na wentylacji).
2. Konserwacja, naprawa, wymiana linii zasilającej garaż do tablicy bezpiecznikowej, a także przeglądy wewnętrznej instalacji elektrycznej, wynikające z Prawa Budowlanego.

3. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz garażu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachów, a przypadku - garaży w budynkach - awarii instalacji c.o. i instalacji wod-kan.
4. Remonty i odnawianie elewacji.
5. Remonty i naprawy pokryć dachowych, rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich. W przypadku garaży zlokalizowanych pod tarasami, których dachy stanowią ciągi piesze i pieszo-jezdne remonty i naprawy izolacji p- wodnych tarasów.
6. Malowanie zewnętrzne wrót garażowych.
7. Remonty elementów konstrukcyjnych garaży.
8. Remonty nawierzchni placów przed garażami.
9. Pozostałe prace remontowe i konserwacyjne należą do obowiązków poszczególnych właścicieli lub użytkowników garaży.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **PLANOWANIE, REALIZACJA I ODBIORY ROBÓT REMONTOWYCH GARAŻY**

1. Roboty remontowe planowane są na podstawie wniosków właścicieli i użytkowników garaży lub Komitetów Garażowych (w zespołach garażowych, w których je powołano), po uprzednim przedstawieniu przez Administrację Osiedla kosztów ich wykonania oraz ustaleniu odpisu na fundusz remontowy, pozwalający na zabezpieczenie środków finansowych na zapłatę za wykonane roboty.
2. Roczne plany remontowe sporządza Administracja Osiedla na podstawie przeglądów okresowych oraz zgłoszeń właścicieli garaży. Plany te powinny być konsultowane z Komitetami Garażowymi, a tam gdzie ich nie powołano z przedstawicielami właścicieli garaży.
3. Roczne plany remontowe oraz wynikający z nich odpis na fundusz remontowy opiniuje Rada Osiedla, a uchwała Rada Nadzorcza.
4. W przetargach na roboty remontowe oraz odbiorach tych robót uczestniczą przedstawiciele właściwych Komitetów Garażowych lub przedstawiciele właścicieli garaży.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

  
inż. Tadeusz Kosiński

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„MOTOR”  
w Lublinie

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

  
Stanisław Siemionow