

Regulamin
eksploatacji garaży, zasad ustalania i rozliczania kosztów
oraz ustalania opłat za używanie garaży w PSM „Winogrady” w Poznaniu

Podstawa prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. ze zmianami,
- Statut Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Winogrady" w Poznaniu,
- Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Winogrady" w Poznaniu z dnia 27 marca 2012 r.

Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu oraz osób, których stan prawny do garażu został określony w §§ 61 - 63 statutu, zwanych w dalszej części użytkownikiem garażu.

§ 2

Garaże lub zespoły garaży - na potrzeby ustalenia i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat traktuje się, jako wyodrębnioną nieruchomość.

Utrzymanie stanu technicznego garażu

§ 3

1. Obowiązki użytkownika garażu:

- 1) utrzymywanie wnętrza garażu w należyтым stanie technicznym, w tym dbanie o stan techniczny istniejącej instalacji wentylacyjnej,
- 2) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej,
- 3) naprawa i wymiana w miarę potrzeb zamków i zawiasów oraz szklenia okien,
- 4) dbałości o porządek i czystość na terenie wokół garaży oraz przestrzeganie Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (m.in. w zakresie składowania odpadów niebezpiecznych np. akumulatory, oleje).
- 5) naprawianie ewentualnych szkód powstałych we wnętrzu garażu,
- 6) nie utrudnianie korzystania z garaży innym użytkownikom,
- 7) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa w szczególności przepisów przeciwpożarowych,
- 8) wnoszenie miesięcznych opłat za używanie garażu bez odrębnego wezwania, zgodnie z § 51 statutu.
- 9) użytkowanie garażu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem,

2. Obowiązki Spółdzielni:
 - 1) przeprowadzanie okresowych konserwacji i naprawy dachów,
 - 2) naprawa oraz wymiana rynien i rur spustowych przy garażach,
 - 3) uzupełnianie tynków zewnętrznych,
 - 4) wymiana i konserwacja bram,
 - 5) malowanie elewacji i bram,
 - 6) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego garaży zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.
3. Zakres rzeczowy remontów i konserwacji garaży oraz ich koszt ustala się w planie remontów i konserwacji lub modernizacji na dany rok, będącym elementem składowym planu gospodarczego osiedla i Spółdzielni, uchwalanym przez Radę Nadzorczą w oparciu o plany gospodarcze osiedli uchwalone przez Rady Osiedli. Użytkownicy garaży powinni być informowani o zakresie planowanego remontu.

W przypadkach, gdy zakres prac remontowych lub modernizacyjnych wymaga wysokich nakładów finansowych ustala się harmonogram realizacji przedsięwzięcia i rozliczania jego kosztów na kilka lat, ujmując odpowiednie kwoty w kolejnych planach gospodarczych. Zasady i źródła finansowania tych przedsięwzięć ustala Rada Osiedla w planie gospodarczym.

Wnoszenie opłat

§ 4

Na podstawie § 46 ust. 2 statutu Spółdzielni za używanie garaży ich użytkownicy:

- 1) posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania garaży (w tym zarządzania) w częściach przypadających na ich lokale garażowe,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu i niebędący członkami wnoszą opłaty na takich samych zasadach jak członkowie,
- 3) posiadający prawo własności garażu i będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania ich garaży (w tym zarządzania),
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) posiadający prawo własności garażu i niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich garaży,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

Ewidencja kosztów

§ 5

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów bezpośrednio dotyczących eksploatacji i utrzymania garaży (wg osiedli), które w szczególności obejmują:
 - 1) opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - 2) podatek od nieruchomości,
 - 3) inne podatki i opłaty (w tym opłaty za odbiór odpadów),
 - 4) zużycie materiałów (w tym materiały zużyte przez konserwatorów),
 - 5) usługi obce (w tym: „deszczówka”), remonty,
 - 6) amortyzację,
 - 7) ubezpieczenia,
 - 8) inne koszty dotyczące bezpośrednio garaży (w tym: usługi wewnętrzne świadczone przez konserwatorów lub Pogotowie Techniczne, pozostałe koszty operacyjne, finansowe, straty nadzwyczajne).
2. Koszty wymienione w ust. 1 ujmują się w planie gospodarczym osiedla na dany rok.

Zasady, sposób ustalania stawki

§ 6

1. Zasady i sposób rozliczania kosztów i ustalania stawki opłaty za używanie garażu:
 - 1) koszty wymienione w § 5ust. 1 (z wyłączeniem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów i podatku od nieruchomości) oraz koszty nieruchomości wspólnych rozlicza się wg powierzchni użytkowej garaży,
 - 2) koszty zarządzania (ujęte w planie gospodarczym osiedla i Spółdzielni - administracji osiedla i administracji ogólnej) przyjmuje się w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej garaży w ogólnej powierzchni użytkowej osiedla tj. w sumie powierzchni lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży; tak obliczoną kwotę rozlicza się wg powierzchni użytkowej garaży,
 - 3) koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przyjmuje się w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania dróg dojazdowych do garaży; w przypadku, gdy drogi dojazdowe służą nie tylko dojazdowi do garaży, do wyliczeń należy zastosować współczynnik przeliczeniowy odpowiadający zakresowi wykorzystania drogi przez użytkowników garaży; tak obliczoną kwotę rozlicza się wg powierzchni użytkowej garaży.
2. Użytkownicy posiadający prawo własności garażu opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatek od nieruchomości płacą indywidualnie w Urzędzie Miasta. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości w stosunku do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do garażu rozliczane są według powierzchni użytkowej garażu.
3. Stawkę opłaty za używanie garażu stanowi suma rozliczonych kosztów na 1m² powierzchni użytkowej garażu w danym osiedlu, a opłatę iloczyn stawki i powierzchni użytkowej danego garażu.
4. Umniejszenie opłat za używanie garaży (o pożytki i inne przychody) następuje w oparciu o regulacje zawarte w Statucie Spółdzielni.

§ 7

1. Dla celów ustalenia kwot poszczególnych rodzajów kosztów, w szczególności opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów i podatku od nieruchomości przyjmuje się sumę powierzchni: pod garażami i w najbliższym otoczeniu garaży oraz podjazdy.
2. Źródłem finansowania kosztów remontów i konserwacji lub modernizacji jest opłata naliczana zgodnie z § 3 ust. 3 niniejszego regulaminu.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów ponoszonych na remonty, konserwacje i modernizacje.

§ 8

Stawkę opłaty za używanie garażu uchwała Rada Osiedla.

§ 9

1. 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 właściwy organ.
2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za używanie garażu oraz terminy wnoszenia opłat określa Statut.

§ 10

W przypadku wynajmu garażu lub dzierżawy gruntu pod garaż stawkę czynszu najmu lub dzierżawy gruntu uchwała Rada Osiedla, zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie.

§ 11

1. Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej PSM „Winogrady” w Poznaniu nr 29 z dnia 30 kwietnia 2015 roku.
2. Traci moc Regulamin eksploatacji garaży, zasad ustalania i rozliczania kosztów, ustalania opłat za używanie garaży w PSM "Winogrady" z dnia 28.12.2006 r.