

Regulamin budowy, finansowania, ustanawiania prawa i użytkowania lokali użytkowych oraz garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

I. Podstawa prawna.

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni § 141 pkt.1 ust.20

II. Postanowienia ogólne.

§ 2

1. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie nadające się do świadczenia usług lub prowadzenia nieuciążliwej dla mieszkańców działalności. W Spółdzielni rozróżnia się lokale użytkowe:
 - a) wbudowane w parterze budynku,
 - b) wolnostojące,
 - c) zlokalizowane w pomieszczeniach piwnicznych, a także dobudowane do budynków,
 - d) lokale mieszkalne lub ich części przeznaczone na prowadzenie nieuciążliwej dla sąsiadów działalności gospodarczej.
2. Garażem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, pojazdów inwalidzkich itp.).
3. Garaże oraz lokale użytkowe mogą być budowane w ilości i miejscach do tego wyznaczonych oraz określonych w planach inwestycyjnych Spółdzielni, (zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie) zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego terenu zatwierdzonym przez odpowiednie organy administracyjne. O ich lokalizacji na terenie Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni, po zaakceptowaniu dokumentacji budowlanej przez Wydział Architektury Urzędu Miejskiego.
4. Zasady i postanowienia zawarte w niniejszym Regulaminie dotyczą wyłącznie garaży, których budowa i umiejscowienie noszą cechy obiektu stałego (trwale związanego z podłożem). Na terenach będących własnością Spółdzielni lub znajdujących się w jej wieczystym użytkowaniu – nie mogą być stawiane garaże przenośne.

§ 3

1. Lokale użytkowe i garaże znajdujące się w zasobach Spółdzielni są użytkowane na zasadzie:
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
 - b) umowy najmu lokalu użytkowego lub garażu,
 - c) własności lokalu użytkowego lub garażu.
2. Mianem użytkownika określa się osobę fizyczną lub prawną:

- a) posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- b) będącą najemcą lokalu użytkowego na podstawie umowy najmu lokalu,
- c) będącą właścicielem lokalu użytkowego lub garażu.

III. Zasady budowy, finansowania i rozliczania kosztów budowy lokali użytkowych oraz garaży.

§ 4

1. Budowa nowych lokali użytkowych oraz garaży jako samodzielnych lokali oraz miejsc postojowych (boksów garażowych) w zespołach garażowych, przekazywanych użytkownikom – realizowana może być:
 - a) z ich środków własnych, odpowiadających pełnemu kosztowi budowy,
 - b) ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię.
2. Sposób finansowania budowy nowych lokali użytkowych oraz garaży (środki własne, kredyt) ustala Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
3. Warunki realizacji i finansowania budowy lokali użytkowych oraz garaży ustala umowa zawarta między użytkownikiem a Spółdzielnią.

§ 5

1. O zamiarze budowy lokali użytkowych lub garaży według zasad określonych w § 4 Spółdzielnia zawiadamia członków, celem uzyskania w odpowiednim terminie wypowiedzenia się przez nich, co do przystąpienia do budowy.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określoną
 - b. w umowie,
 - c. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - f. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Jeżeli liczba chętnych okaże się niższa niż ilość lokali użytkowych lub garaży przewidywana w planie do wybudowania, Spółdzielnia przez ogłoszenie w miejscowej prasie i wywieszenie zawiadomień w biurze Spółdzielni zaprasza do składania wniosków również osoby spoza Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać informację, że pierwszeństwo w rozpatrywaniu wniosków mają członkowie Spółdzielni.

§ 6

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 5, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego części i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 7

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 5 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące przed końcem kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy na mocy porozumienia stron.

IV. Ustanowienie prawa i zamiana lokali użytkowych oraz garaży.

§ 8

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w Statucie.

§ 9

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty należne Spółdzielni.

§ 10

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 11

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 12

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności jego lokalu. Stosuje się odpowiednio w tym przypadku przepisy art. 42 prawa spółdzielczego.

§ 13

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli spełnia on wymagania Statutowe. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 15

Osoby będące członkami Spółdzielni jak również niebędące członkami mogą ubiegać się o lokal użytkowy lub garaż na zasadzie umowy najmu. Najem lokalu użytkowego lub garażu może być zrealizowany pod warunkiem zabezpieczenia potrzeb członków oczekujących na lokal użytkowy lub garaż.

Zasady zawierania umowy najmu lokali użytkowych i garaży reguluje „Regulamin wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 16

Na wniosek zainteresowanych użytkowników Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zamianę lokalu użytkowego lub garażu w uzasadnionych przypadkach związanych z zamianą mieszkań lub innych sytuacjach życiowych.

V. Użytkowanie lokali użytkowych oraz garaży.

§ 17

1. Użytkownik obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie lub warunkach najmu.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek lokalu użytkowego lub garażu mogących naruszyć konstrukcję budynku.
3. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi użytkownik, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
5. Do obowiązków użytkownika w czasie eksploatacji należy utrzymanie garażu lub lokalu użytkowego w należytym stanie technicznym oraz estetycznym.
6. Użytkownika obowiązuje również przestrzeganie przepisów bhp i ppoż., a także Regulaminu porządku domowego.
7. Obowiązki Spółdzielni wynikają z Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i porządku domowego.

§ 18

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VI. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali użytkowych oraz garaży.

§ 19

1. Z tytułu użytkowania lokalu użytkowego lub garażu użytkownicy obowiązani są wносить opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a najemcy czynsz najmu na zasadach

określonych w § 102 Statutu Spółdzielni. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorcza, natomiast wysokość czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni.

2. Użytkownik uiszcza opłaty co miesiąc w terminie wskazanym w fakturze lub umowie.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych (czynsz najmu) powstaje w dniu postawienia do dyspozycji lokalu użytkowego lub garażu użytkownikowi, choćby faktyczne objęcie nastąpiło po tym dniu a ustaje z ostatnim dniem miesiąca w którym użytkownik opróżnił lokal lub garaż. W przypadku umowy najmu czynsz naliczony jest od dnia wskazanego w umowie.
5. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego lub garażu użytkownik dokonuje najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłaty kaucji na poczet przyszłych rozliczeń. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo w wysokości równej opłacie za okres wypowiedzenia umowy. Po rozwiązaniu umowy i braku zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni kaucja podlega zwrotowi.
6. Po zakończeniu okresu użytkowania, użytkownik obowiązany jest:
 - c) opuścić lokal użytkowy lub garaż i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo - odbiorczym,
 - d) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu użytkowego lub garażu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

VII. Postanowienia końcowe

§ 20

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 16/2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 11 lutego 2009r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

§ 21

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin budowy, finansowania, ustanawiania prawa i użytkowania lokali użytkowych oraz garaży zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 103/2008 z dnia 23 kwietnia 2008r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

.....