

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 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
2. Statut Spółdzielni.

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) prawa odrębnej 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 osobą ubiegającą się Spółdzielnia 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:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
 - 6) określenia terminu zakończenia realizacji inwestycji.
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.
4. Osoba, o której mowa w ust. 2, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 6

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 5, powstaje „ekspektatywą własności lokalu.
2. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 7

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 5 ust. 2 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 5 ust. 2 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 5 ust.2 pkt 1) i 5), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

IV. Ustanowienie prawa lokali użytkowych oraz garaży.

§ 8

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 82 Statutu.

§ 9

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 8, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 10

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 11

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 5, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 5, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego 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 osobę, o której mowa w § 6, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 82 Statutu.

§ 12

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 13

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 14

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 77 Statutu, spadkobiercy mogą żądać

przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

§ 15

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelności w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu były zabezpieczone hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 16

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz.1387).

§ 17

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 18

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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 19

1. 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.
2. 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.

V. Użytkowanie lokali użytkowych oraz garaży.

§ 20

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 należyтым 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.

§ 21

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.

§ 22

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 § 82 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:
 - a) opuścić lokal użytkowy lub garaż i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo - odbiorczym,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu użytkowego lub garażu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

VII. Postanowienia końcowe

§ 23

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 28./2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 29.11.2018 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

§ 24

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 16/2009 z dnia 11 lutego 2009 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

.....

UWAGA:

Załącznik nr 1 do uchwały RN
Nr 28./2018 z dnia 29.11.2018 r.