

Regulamin finansowania budowy i użytkowania garaży w SM "Orunia"

§ 1

1. Podstawa prawna
 - a) Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami)
 - b) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Orunia" w Gdańsku
2. Użyte w dalszej części pojęcia oznaczają:
 - a) "Użytkownik" - osoba fizyczna lub prawna posiadająca prawo do garażu "Orunia"
 - b) "Wkład garażowy" - wkład budowlany określony w pkt. 4 wpłacany jednorazowo lub w formie zaliczek zgodnie z zawartą umową
 - c) "Powierzchnia użytkowa" - powierzchnię użytkową określoną wg polskiej normy PN-70/B-02365 (w świetle ścian bez wypraw i okładzin)
 - d) "garaż" - wydzielony boks lub miejsce postojowe w zespole garażowym wolnostojącym lub wbudowanym służące celom określonym w pkt. 2 rozdział V
3. W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia może budować garaże na podstawie umowy określającej formę posiadania lokalu jako odrębna własność.
4. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdu mechanicznego i faktycznie wykorzystywane na ten cel.
5. Garaże mogą być budowane tylko w ilościach i miejscach przewidzianych w zatwierdzonym planie inwestycyjnym jako wolnostojące w zespołach wieloboksowych lub jako wbudowane (jedno i wielostanowiskowe) w budynkach wielorodzinnych. W przypadku garaży wbudowanych prawo pierwokupu mają mieszkańcy budynku, w którym wybudowano garaże.
6. Na gruntach będących w posiadaniu Spółdzielni nie mogą być stawiane garaże przenośne.
7. Regulamin nie dotyczy parkingów otwartych budowanych w poziomie terenu i garaży wbudowanych w małe domy mieszkalne.
8. Koszty budowy garaży stanowią podstawę do ustalenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości wkładu budowlanego.
9. Prawo uzyskania garażu po wybudowaniu w SM "Orunia" mają tylko członkowie Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie jako odrębna własność oraz inne osoby w obrocie wtórnym.
10. Ustanowione dotychczas spółdzielcze własnościowe prawa do garaży mają moc prawną w obrocie wtórnym.

§ 2

Inwestycja, rozumiana jako budowa garaży finansowana jest z następujących źródeł:

1. Środki finansowe pochodzące z wpłat osób zainteresowanych budową garażu,
2. środki finansowe Spółdzielni,
3. kredyt bankowy,
4. środki wykonawcy budowlanego lub dewelopera budującego garaże.

§ 3

1. Garaże mogą być budowane przez Spółdzielnię także w systemie deweloperskim.
2. W przypadku budowy garaży przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest do wpłacenia na konto Spółdzielni wkładu garażowego.
3. Koszty budowy garaży ustala się:
 - a) w oparciu o kosztorysy szczegółowe według zasady wydzielenia kosztów elementów bezpośrednio związanych z pomieszczeniami garaży i powiększenia ich o koszty elementów wspólnych (dach, infrastruktura, instalacje wewnętrzne itd.) proporcjonalnie do powierzchni użytkowych wszystkich lokali oraz o koszty dodatkowe wynikające ze

specyfiki pomieszczeń garaży (np. koszty wzmocnienia fundamentów, ścian piwnicznych, koszty technologiczne)

b) w przypadku niemożności ustalenia kosztów metodami kosztorysowymi, np. przy ryczałtowej umowie z wykonawcami robót budowlanych (gdzie uzgodniono stawki kosztu budowy 1m²p.u. oddzielnie dla garaży i oddzielnie dla lokali mieszkalnych), koszty budowy garaży ustala się według stawek ryczałtowych umownych skorygowanych o koszty robót dodatkowych, zamiennych, niewykonanych.

4. Koszty budowy garaży jako oddzielnego zadania inwestycyjnego dzieli się na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
5. Koszty bezpośrednie - są to koszty związane z nabyciem składników majątkowych lub ich budową takie jak koszty robót budowlano-montażowych, instalacji wraz z przyłączami do sieci, robót wykończeniowych i wyposażenia. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych garaży są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych boksów garażowych zawartych przez Spółdzielnię z członkami. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych boksów realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę garaży.
6. Koszty pośrednie, to wszystkie inne koszty związane z realizacją danego zadania inwestycyjnego nie wymienione w pkt.5.

Do kosztów tych zalicza się w szczególności:

- koszty sporządzenia dokumentacji projektowej garaży,
- koszty nadzoru autorskiego i inwestorskiego,
- koszty badań geologicznych, geofizycznych, pomiarów geodezyjnych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- koszty budowy i rozbioru tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- koszty przygotowania terenu pod budowę,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu,
- koszty pozyskania terenu, wykup lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie budowy,
- koszty obsługi inwestycyjnej, koordynacji i g.w. - własnej bądź zleconej,
- koszty promocji garaży,
- koszty oprocentowania kredytu,
- koszty inwestycji rozpoczętych i zaniechanych dotyczących budowy garaży,
- inne koszty. (np. coroczne lustracje)

7. Wysokość planowanych kosztów wyszczególnionych poniżej nie może przekroczyć:
 - a) koszty własnej obsługi inwestycyjnej - 8% kosztów budowy,
 - b) koszty koordynacji i generalnego wykonawstwa - 3% wartości robót koordynowanych przez Spółdzielnię w generalnym wykonawstwie.
8. Koszty przygotowania inwestycji „budowa garaży” w części obciążającej dane zadanie zalicza się pod datą rozpoczęcia inwestycji.
9. Koszty przygotowania inwestycji, z realizacji której zrezygnowano zalicza się do kosztów operacyjnych w dacie zbycia inwestycji lub ich likwidacji. Koszt przygotowania inwestycji, której realizacji nie rozpoczęto mimo zatwierdzenia dla niej dokumentacji, po upływie terminu dwuletniego, licząc od końca roku, w którym zatwierdzono dokumentację zalicza się do kosztów operacyjnych w dacie ich likwidacji.
10. Nie rozlicza się kosztów pośrednich na inne wartości trwałe i środki obrotowe powstałe w wyniku tej inwestycji.
11. Przy rozliczeniu kosztów budowy garaży uwzględnia się koszty infrastruktury technicznej sfinansowanej przez gestorów tej infrastruktury spoza Spółdzielni.

12. Koszt budowy garażu obejmuje część kosztów budynku garażowego przypadających na przekazany członkowi boks garażowy. Koszt budowy garaży ustalany jest dwuetapowo:
 - a) wstępnie - w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze Zbiorczego Zestawienia Kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie - po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów bezpośrednich i pośrednich.
13. Podstawą do ustalenia kosztów budowy garaży jest średni koszt wynikający z podzielenia sumy kosztów bezpośrednich i pośrednich przez powierzchnię użytkową wszystkich budowanych boksów garażowych danego zadania inwestycyjnego z uwzględnieniem postanowień punktu 12.
14. W przypadku wystąpienia kosztów odnoszących się tylko do części budowanych boksów (np.: oprocentowanie kredytu, indywidualne wyposażenie lub wzmocniona konstrukcja, itp.) wydziela się je z ogólnych kosztów budowy i rozlicza na powierzchnię użytkową boksów, których te koszty dotyczą.
15. Koszt budowy ustalany jest dla każdego boksu odrębnie, wg powierzchni użytkowej wynikającej z dokumentacji technicznej powykonawczej.
16. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy garaży winno nastąpić w okresie trzech miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego. W przypadku, gdy koszt ostateczny będzie niższy od planowanego, Spółdzielnia dokona zwrotu nadwyżki, a w sytuacji gdyby koszt ostateczny był wyższy od planowanego, członek zobowiązany jest do uzupełnienia różnicy - w ciągu 1 miesiąca od dnia doręczenia rozliczenia.

§ 4

1. Dla ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty budowy rozliczone według zasad określonych w § 2 niniejszego Regulaminu.
2. Uzyskane w wyniku budowy środki trwałe wprowadza się do ewidencji pod datą przekazania ich do eksploatacji, po wystawieniu dokumentu OT.
3. Równowartość udziałów w kosztach inwestycji innych jednostek, a nie przekazanych tym jednostkom zalicza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 5

1. Po wybudowaniu garaży Zarząd Spółdzielni przekazuje członkom poszczególne boksy garażowe lub udziały w wielostanowiskowych garażach na podstawie umowy, która ustanawia odrębne prawo własności do garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym. Umowa o odrębne prawo własności wymaga aktu notarialnego.
2. Garaż może być wykorzystywany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego (samochodu osobowego lub motocykla).

§ 6

1. Opłatę za użytkowanie garażu ustala się w wysokości części kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na garaż, na podstawie zatwierdzonego planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy uwzględnieniu zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Użytkownicy garaży nie będący członkami Sp-ni wnoszą opłaty na zasadach określonych w art.4 ust.4 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
2. Do ustalonych opłat dolicza się podatek VAT.
3. Obowiązek uiszczenia opłaty powstaje z dniem, w którym postawiono garaż do dyspozycji użytkownika, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik zdał Spółdzielni garaż

odnowiony (wymalowany i wolny od usterek, których usunięcie należy do obowiązków użytkownika).

§ 7

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Konserwacja i remont konstrukcji budynku, dachów i pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien, oraz w przypadku garaży wielostanowiskowych wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończenia niestanowiących indywidualnego wyposażenia.
2. Konserwacja i naprawy elewacji, instalacji elektrycznej do podlicznika w boksie garażowym.
3. Utrzymanie czystości i porządku terenów, dróg wokół garaży poza obszarem należącym do obowiązków użytkowników garaży.

§ 8

Do obowiązków użytkowników garaży należy:

1. Naprawa posadzek, bram (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych).
2. Naprawa bądź wymiana okuć zamków, zawiasów, zamknięć itp. (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych).
3. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od podlicznika w boksie garażowym i osprzętu wewnątrz garażu - wraz z podlicznikiem (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych z wyjątkiem indywidualnego wyposażenia).
4. Malowanie ścian, sufitów garaży wraz z usuwaniem uszkodzeń tynku wewnątrz garażu (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych).
5. Wymiana bramy garażowej na warunkach określonych przez Spółdzielnię (nie dotyczy garaży wielostanowiskowych).
6. Utrzymanie czystości i porządku na zewnątrz garażu w bezpośrednim sąsiedztwie i na dojazdach do placyków manewrowych i dróg.
7. Udostępnienie boksów garażowych pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli (np. podlicznika energii elektrycznej) i osobom przeprowadzającym przeglądy techniczne.
8. Odczytywanie i przekazywanie comiesięcznie stanów podliczników energii zainstalowanych w boksach garażowych oraz zgłaszanie awarii tych podliczników.

§ 9

1. Traci moc obowiązywania regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SM "Orunia" w dn. 25.01.2011 r.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM "Orunia" w dn. 24.01.2022r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.


RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Orunia" w Gdańsku
Rada Nadzorcza SM „ORUNIA”
