

Regulamin finansowania budowy i użytkowania garaży w SM „Pomóż Sam Sobie”

I. Postanowienia wstępne

1. Podstawa prawna:
 - a) Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomóż Sam Sobie” w Świeciu § 61.
2. Użyte w dalszej części pojęcia oznaczają:
 - a) „Użytkownik” - osoba fizyczna lub prawna posiadająca prawo do garażu,
 - b) „Wkład garażowy” - wkład budowlany określony w pkt. 4 wpłacany jednorazowo lub w formie zaliczek zgodnie z zawartą umową,
 - c) „Powierzchnia użytkowa” - powierzchnie użytkowa określona wg polskiej normy PN-70/B-02365 (w świetle ścian bez wypraw i okładzin),
 - d) „garaż” - wydzielony boks służący celom określonym w pkt.3.
3. W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia buduje garaże na podstawie umowy określającej formę posiadania lokalu tj. spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bądź 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 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.
8. Koszty budowy garaży stanowią podstawę do ustalenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości wkładu budowlanego.
9. Prawo uzyskania garażu po wybudowaniu w SM „Pomóż Sam Sobie” mają tylko członkowie Spółdzielni na warunkach określonych w statucie, jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność oraz inne osoby w obrocie wtórnym.

II Źródła finansowania inwestycji

1. Środki finansowe pochodzące z wpłat osób zainteresowanych budowa garażu.
2. Środki finansowe Spółdzielni.
3. Kredyt bankowy.

4. Inne środki.

III Zasady finansowania i rozliczenie kosztów budowy garaży

1. Garaże mogą być budowane przez Spółdzielnię.
2. W przypadku budowy garaży przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest do wpłacenia na konto Spółdzielni wkładu garażowego.
3. Koszty budowy garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych 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 niemożliwości 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 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 budowa 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 rozbiórki 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 własnej bądź zleconej,
 - koszty promocji garaży,
 - koszty oprocentowania kredytu,
 - koszty inwestycji rozpoczętych i zaniechanych dotyczących budowy garaży,
 - inne koszty. (np. coroczne lustracje).
7. Koszty przygotowania inwestycji budowa garaży w części obciążającej dane zadanie zalicza się pod data rozpoczęcia inwestycji.
 8. Nie rozlicza się kosztów pośrednich na inne wartości trwale i środki obrotowe powstałe w wyniku tej inwestycji.
 9. Przy rozliczeniu kosztów budowy garaży uwzględnia się koszty infrastruktury technicznej sfinansowanej przez gestorów tej infrastruktury spoza Spółdzielni.
 10. 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.
 11. Podstawa do ustalenia kosztów budowy garaży jest średni koszt wynikający z podzielenia sumy kosztów bezpośrednich i pośrednich przez powierzchnie użytkową wszystkich budowanych boksów garażowych danego zadania inwestycyjnego.
 12. 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 powierzchnie użytkowa boksów, których te koszty dotyczą.
 13. Koszt budowy ustalany jest dla każdego boksu odrębnie, wg powierzchni użytkowej wynikającej z dokumentacji technicznej powykonawczej.
 14. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy garaży winno nastąpić w okresie 6 miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego. W przypadku, gdy koszt ostateczny był wyższy od planowanego, Członek zobowiązany jest do uzupełnienia różnicy - w ciągu 1 miesiąca od dnia doręczenia rozliczenia.

IV Ustalenie wartości środków trwałych i innych składników majątkowych

1. Dla ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty budowy rozliczone według zasad określonych w rozdziale II niniejszego Regulaminu.
2. Uzyskane w wyniku budowy środki trwale wprowadza się do ewidencji pod datą przekazania ich do eksploatacji.

V Zasady przyjęcia do użytkowania i używania garaży

1. Po wybudowaniu garaży Zarząd Sp-ni przekazuje członkom poszczególne boksy garażowe na podstawie umowy, która ustanawia spółdzielcze lub odrębne prawo własności do garażu. Umowa o odrębne prawo własności wymaga aktu notarialnego.
2. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego (samochodu osobowego lub motocykla).

VI Opłaty za używanie garaży

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 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 dniem sprzedaży, co wymaga podpisania aktu notarialnego.

VII Obowiązki Spółdzielni:

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 nie stanowiących indywidualnego wyposażenia.
2. Konserwacja i naprawy elewacji, instalacji elektrycznej.
3. Utrzymanie czystości i porządku terenów, dróg wokół garaży poza obszarem należącym do obowiązków użytkowników garaży.
4. Ubezpieczenie poszczególnych zespołów garażowych jako środków trwałych.

VIII Obowiązki użytkowników garaży:

1. Użytkowania garażu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób nie zakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w najbliższym sąsiedztwie
2. Przestrzegania obowiązujących w spółdzielni regulaminów porządku, przepisów bhp i p.poz. oraz prawa drogowego.

3. Zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wentylacji
4. Utrzymania porządku i czystości w najbliższym otoczeniu garażu
5. Nie dokonywania bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających substancje garażu
6. W zakresie napraw i konserwacji garażu należy wykonywanie na koszt własny:
 - a) odnawianie części wewnętrznej garażu łącznie z brama wjazdowa, z taką częstotliwością jaka wynika z użytych materiałów do budowy garażu, aby utrzymać go w stanie odnowionym, a w szczególności:
 - naprawy posadzek, drzwi.
 - naprawa bądź wymiana okuć zamków, zawiasów, zamknięć itp.
 - malowanie ścian, sufitów garaży wraz z usuwaniem uszkodzeń tynku wewnątrz garażu.
4. Utrzymanie czystości i porządku na zewnątrz garażu w bezpośrednim sąsiedztwie i na dojazdach do placyków manewrowych i dróg.
5. Udostępnienie boksów garażowych pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli i osobom przeprowadzającym przeglądy techniczne.

IX Postanowienia końcowe:

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Pomóż Sam Sobie” w dn. 20 marca 2006 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Czubkowska Grażyna

.....

SEKRETARZ RADY

Goss Tomasz

.....

PRZEWODNICZĄCY RADY