

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
nr 30/2023 z dnia 18.12.2023r.

REGULAMIN
rozliczania kosztów i ustalania wysokości wkładu budowlanego
przypadającego na dany lokal w inwestycji pn. „Budowa garaży
w osiedlu Konstytucji 3 Maja” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie”
w Starogardzie Gdańskim

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 438, ze zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 648, ze zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.1048 ze zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie”.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu budowlanego, przypadającego na dany lokal inwestycji pn. **Budowa garaży w os. Konstytucji 3 Maja w Starogardzie Gdańskim**, zwany dalej „**Regulaminem**” dotyczącym realizacji budynków garażowych w zabudowie zespołowej w układzie parterowym tj. trzech zespołów garaży, w tym: dwa zespoły po 20 boksów każdy i jeden zespół garaży z 11 boksami, dla samochodów osobowych w osiedlu Konstytucji 3 Maja w Starogardzie Gdańskim. Inwestycja będzie realizowana ze środków przyszłych nabywców w trybie art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i co najmniej dla jednego lokalu garażowego, ze środków własnych spółdzielni.
2. Łączna ilość boksów garażowych podlegających zbyciu wynosić będzie nie więcej niż 50szt. Na potrzeby własne Spółdzielni przewidziano co najmniej 1 boks garażowy.
3. Realizacja inwestycji odbywać się będzie w trzech możliwych wariantach:
 - 1) wariant I – 11 lokali garażowych
 - 2) wariant II – 40 lokali garażowych
 - 3) wariant III – 51 lokale garażowe.Wariant III jest wariantem najbardziej ekonomicznie uzasadnionym, wg którego opracowano plan rzeczowo-finansowy inwestycji. Wybór innego wariantu związany będzie z ponownym wyliczeniem kosztów rzeczowo-finansowych zadania inwestycyjnego, dla poszczególnego wariantu.
4. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Spółdzielni, utworzoną w wyniku realizacji powyższego zadania, będzie wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust. 1 ustawy o własności lokali.
5. Na potrzeby eksploatacji i kosztów GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) powyższa inwestycja po zrealizowaniu ewidencyjnie stanowić będzie jedną nieruchomość, zależnie od wyboru wariantu realizacji.

§ 2

1. Garażem w rozumieniu **Regulaminu** jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdu mechanicznego (osobowego) i faktycznie wykorzystywane na ten cel.

2. Ilekroć w **Regulaminie** jest mowa o zadaniu inwestycyjnym - należy przez to rozumieć realizację nowych obiektów takich jak: zespół budynków garażowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. oświetleniem zewnętrznym i kanalizacją deszczową oraz placem manewrowym.
3. **Plan rzeczowo-finansowy inwestycji** oraz **Regulamin** uchwała Rada Nadzorcza.
4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie własności lokalu (garażu) wnosi wkład budowlany, według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
5. Powierzchnia użytkowa w zadaniu inwestycyjnym została obliczona na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365, zgodnie ze statutem.

II. Zasady finansowania budowy garaży/ rozliczenie kosztów.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia wysokości wkładu budowlanego, do którego wnoszenia jest zobowiązany przyszły nabywca.
W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu zawieranej z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminu jego wniesienia.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych dokonuje Spółdzielnia, po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów, w terminie do trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. Przed przystąpieniem do budowy garaży, każdy przyszły użytkownik jest zobowiązany wpłacić na konto Spółdzielni wstępny koszt budowy garażu wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego i projektowanej powierzchni użytkowej.
5. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.

6. Koszty bezpośrednie są to koszty bezpośrednio związane z realizacją zadania inwestycyjnego. W szczególności są to koszty robót budowlano-montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych i przyłączeniowych do sieci.
7. Koszty pośrednie są to inne koszty związane z realizacją danego zadania inwestycyjnego obejmują one w szczególności:
 - 1) koszty gruntu,
 - 2) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej garaży,
 - 3) poniesione w okresie budowy opłaty i podatki,
 - 4) koszty pomiarów geodezyjnych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
 - 4) koszty obsługi inwestycyjnej, koordynacji własnej bądź zleconej,
 - 5) koszty promocji garaży,
 - 6) koszty inwestycji rozpoczętych i zaniechanych dotyczących budowy garaży,
 - 7) inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do realizacji określonego składnika majątku.
8. Wartość gruntu ustalana jest według cen nabycia lub wg wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 4

1. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty całkowite zadania inwestycyjnego.
2. Uzyskanie w wyniku działalności inwestycyjnej środki trwałe rozlicza się:
 - a) na zasoby Spółdzielni przed datą przekazania ich do eksploatacji,
 - b) na odrębną własność, pod datą spisania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia jego własności.
3. Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego i stanowi podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego.

§ 5

1. Koszt budowy garażu obejmuje część kosztów budynku garażowego, przypadającego na dany garaż (boks). Koszt budowy garażu ustalany jest dwuetapowo na zasadach określonych w § 2 i 3 **Regulaminu**.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.
3. Jeśli wstępnie pobrany wkład budowlany okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi. Natomiast

w przypadku jeżeli pobrany wkład okaże się niższy, to członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

4. Koszt budowy garażu, o którym mowa w ust. 1-3 niniejszego paragrafu, warunkowany będzie zakresem realizacji zadania inwestycyjnego – określonego w §1 – tj. ilością budynków garażowych (podyktowaną ilością osób, o których mowa w §6 ust. 1-3)
5. W przypadku realizacji innego wariantu niż III, wyszczególnionego w §1 ust. – w ramach zadania inwestycyjnego – koszty związane z infrastrukturą towarzyszącą realizacji tego zadania (§2 ust.2) będą dzielone proporcjonalnie do całości zadania inwestycyjnego. Oznacza to, że każda osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności garażu będzie ponosiła powyższe koszty w proporcji do zadania inwestycyjnego, w tym również osoby ubiegające się o takie prawo do części tego zadania inwestycyjnego realizowanego w przyszłości.

III. Zasady uzyskania prawa do garaży.

§ 6

1. Prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności garażu w pierwszej kolejności przysługuje chętnym członkom Spółdzielni, następnie właścicielom lokali mieszkalnych w Spółdzielni nie będących członkami Spółdzielni, a w ostatniej kolejności osobom/podmiotom nie posiadającym praw do lokalu w Spółdzielni. Podstawą wpisu do rejestru „chętnych” na zakup garażu będzie wypełnienie i dostarczenie (w ustalonym terminie) „**Deklaracji zawarcia umowy**” dostępnej w biuletynie spółdzielni lub na stronie internetowej.
2. W przypadku większej ilości chętnych niż liczba planowanych lokali garażowych pierwszeństwo uzyskania prawa przysługuje chętnym wyłonionym w wyniku losowania, z zachowaniem pierwszeństwa dla członków Spółdzielni, a następnie właściciele lokali w Spółdzielni nie będących członkami. Dla osób lub podmiotów nie posiadających tytułu prawnego do lokalu w Spółdzielni, pierwszeństwo zawarcia umowy będzie przysługiwać osobom/podmiotom, które złożą deklarację zawarcia umowy wg daty zarejestrowania w siedzibie Spółdzielni.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 tego 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 poprzez wniesienie wkładu budowlanego w całości (jedna rata), w terminie określonym 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.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
 5. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 6 ust. 3 odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu; a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
 6. Koszty ustanowienia prawa odrębnej własności obciążają nabywcę garażu.

IV. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu

§ 7

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 6 ust. 3.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 6 ust. 3 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w umowie o budowę lokalu 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.

V. Postanowienia końcowe

§ 8

Niniejszy regulamin obowiązuje wyłącznie dla potrzeb realizacji zadania wymienionego w § 1.