

**REGULAMIN ORGANIZOWANIA, FINANSOWANIA ORAZ REALIZACJI ZESPOŁÓW GARAŻOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUCZYNA” W BUKOWNIE**

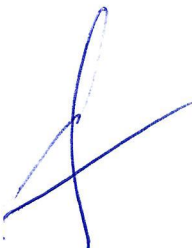
§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin został uchwalony na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2020 poz. 1465 t.j.);
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz. 275 t.j.);
 - 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.
2. W ramach prowadzonej działalności statutowej Spółdzielnia może budować garaże dla członków spółdzielni.
3. Spółdzielnia może zawierać umowy o budowę garaży z członkami spółdzielni na zasadach prawa odrębnej własności.
4. Garaż w rozumieniu REGULAMINU jest to samodzielny obiekt budowlany służący do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, będący obiektem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami.
5. Źródłem finansowania budowy garaży będą środki wniesione przez członków, którzy podpiszą umowę o budowę garażu i zobowiążą się do rzeczywistego finansowania kosztów ich budowy oraz wnoszenia wkładów budowlanych w wyznaczonych terminach.
6. Spółdzielnia utworzy odrębny rachunek bankowy na wpłatę środków finansowych dla poszczególnych etapów realizowanych inwestycji budowy garaży.

§ 2

Zasady przyznawania garaży

1. Kolejność kwalifikowania osób do zawarcia umowy o budowę garażu jest następująca:
 - 1) członkowie spółdzielni posiadający prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni i nie posiadający garażu,
 - 2) członkowie spółdzielni, którzy chcą nabyć więcej niż jeden garaż lub posiadają już garaż w spółdzielni,
 - 3) w przypadku niemożności skompletowania wymaganej ilości osób zainteresowanych budową garaży spośród członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” dopuszcza się możliwość zakwalifikowania chętnych do budowy garaży spośród członków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię.
 2. Z ubiegania się o garaż wyłączeni są członkowie zalegający w opłatach na rzecz spółdzielni powyżej trzech miesięcy, w okresie, co najmniej 1 roku od dnia ogłoszenia spółdzielni o zamiarze budowy garaży.
- 

3. W razie, gdy ilość osób zainteresowanych budową i uzyskaniem prawa do garażu jest większa niż ilość garaży przewidzianych do budowy, kolejność ustala się w drodze losowania przeprowadzonego w obecności zainteresowanych osób z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1.
4. O zamiarze budowy garaży spółdzielnia zamieści informację na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych zarządzanych przez spółdzielnię nieruchomości oraz na stronie internetowej www.smbuczyna.pl, wyznaczając termin na składanie podań.
5. Spółdzielnia po ogłoszeniu zamiaru budowy garaży zakłada rejestr podań o budowę garażu. Do rejestru w pierwszej kolejności zostaną wpisane podania członków spółdzielni, którzy:
 - 1) zawarli umowy na budowę garaży w 2019 r., a obecnie ponownie zadeklarują wolę udziału w budowie garaży.
 - 2) złożyli podania po ogłoszeniu wcześniejszych naborów dla zainteresowanych budową garaży, a obecnie ponownie zadeklarują wolę udziału w budowie garaży.
6. Podania na podstawie aktualnego ogłoszenia spółdzielni o naborze osób zainteresowanych budową garaży są wpisywane do rejestru w kolejności ich wpływu.
7. Po zamknięciu rejestru, podania zostaną zweryfikowane i sklasyfikowane zgodnie z wymaganiami określonymi w niniejszym REGULAMINIE.
8. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu, może nastąpić po zakończeniu całej zamierzonej inwestycji, lub takiej jej części (etapu) co, do której będzie możliwe podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich zrealizowanych w tej części (etapie) garaży.

§ 3

Umowa o budowę garażu

1. Z członkiem spółdzielni lub osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności garażu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę garażu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, będzie zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu po zakończeniu jego budowy, a ponadto będzie zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni lub osoby ubiegającej się o garaż do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż przez wniesienie wkładu budowlanego w wysokości określonej w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy garażu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni garażu;

- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę, które zostały wymienione w § 5 niniejszego regulaminu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu, zwane dalej „ekspektatywą” oraz powstaje członkostwo w spółdzielni – w przypadku, gdy osoba, która zawarła umowę nie była członkiem spółdzielni. Ekspektatywa odrębnej własności garażu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zarząd powiadomi pisemnie zakwalifikowanych członków lub osoby o konieczności podpisania umowy w określonym terminie, jako warunku wstępnego przyznania garażu.
4. O wyborze położenia przydzielonego garażu w chwili podpisywania umowy będzie decydować kolejność wpływu podań i dokonana wpłata w wysokości 30% planowanego kosztu budowy określonego w umowie. W sprawach spornych Zarząd Spółdzielni może zarządzić losowanie położenia przydzielonego garażu przed podpisaniem umowy. Termin podpisania umowy wyznaczy Zarząd Spółdzielni.

§ 4

Zasady finansowania

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności garażu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego garaż.
2. Wstępny koszt budowy garażu określony na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład budowlany, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji budowy garaży nastąpi w oparciu o faktycznie poniesione całkowite koszty przez spółdzielnię, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania garażu do użytkowania.
4. Koszty budowy garaży zostały wymienione w § 8 niniejszego regulaminu.
5. Do obowiązków członków, którzy podpisali umowę, o budowie garażu należy:
- 1) wpłacenie na konto spółdzielni wstępnego kosztu budowy garażu określonego na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej w 6 ratach w terminach wskazanych w umowie o budowę garażu;
 - 2) wpłacenie na konto spółdzielni, przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności różnicy wynikającej z wstępnie określonych kosztów budowy a ostatecznymi kosztami realizacji inwestycji.

§ 5

Wypowiedzenie umowy

1. Umowa o budowę garażu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym składane jest wypowiedzenie.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy członek spółdzielni, lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez spełnienia, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, lub ustanowienie odrębnej własności wybudowanych garaży w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.
4. W szczególności wypowiedzenie umowy może nastąpić w razie, gdy członek spółdzielni opóźnia się co najmniej jeden miesiąc z wniesieniem którejkolwiek z płatności.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwróci członkowi środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez członka, lub gdy rozwiązanie umowy o budowę garażu nastąpiło z jego winy przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności, spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego garażu środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych z potrąceniem kary umownej w wysokości 5% wstępnego kosztu budowy garażu.
7. Wypowiedzenie umowy przysługuje członkowi spółdzielni w przypadku 3 miesięcznej zwłoki w dotrzymaniu przez spółdzielnię terminu określonego w umowie; w tym przypadku spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni środki przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartościach nominalnych.

§ 6

Wybór wykonawcy robót

1. Celem zapewnienia dostępu do udziału w przetargu wszystkim zainteresowanym podmiotom Spółdzielnia wybierze Wykonawcę inwestycji w przetargu nieograniczonym na zasadach określonych w Regulaminie wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” z jednoczesnym spełnieniem następujących warunków:
 - 1) kompletna dokumentacja dla przeprowadzenia postępowania przetargowego w tym SIWZ, STWiOR wraz z załącznikami i dokumentacją projektową zostanie zamieszczona w wersji elektronicznej na stronie spółdzielni,

- 2) odpowiedzi na ewentualne pytania ze strony oferentów będą zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni,
- 3) oferta złożona w ramach postępowania przetargowego winna zawierać:
 - a. formularz ofertowy z określeniem wartości proponowanej usługi, okres gwarancji i oświadczeń o spełnianiu warunków wskazanych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - b. wycenę robót,
 - c. kserokopię dokumentów potwierdzających posiadane doświadczenie – potwierdzenie wykonania określonych robót,
2. W przypadku wyboru oferty do realizacji zadania, oferent ten zobowiązany będzie wówczas do dostarczenia kopii dokumentów – podpisanych za zgodność z oryginałem – potwierdzających spełnienie warunków – wskazanych w SIWZ, a co do których wcześniej złożył oświadczenia na formularzu ofertowym.
3. Do komisji przetargowej na jej członka należy powołać, co najmniej trzy osoby - przedstawicieli osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy o budowę garażu oraz co najmniej jednego członka RN.
4. Otwarcia ofert jest jawne.

§ 7

Przedmiot umowy i jego odbiór

1. Wersja standardowa zawiera garaż wykonany w technologii mieszanej: żelbetowej, murowanej i prefabrykowanej wyposażony w:
 - bramę uchylną stalową otwieraną ręcznie, kolor antracyt,
 - instalację elektryczną (oświetlenie górne i gniazdo wtykowe),
 - pokrycie dachu papą termozgrzewalną z obróbkami blacharskimi,
 - betonową posadzkę z progiem najazdowym,
 - otwory wentylacyjne.

Garaż nie będzie ocieplony.
2. Osoby zakwalifikowane do zespołu garażowego zobowiązane są do wybrania spośród siebie od 3 do 5 osób celem zapewnienia bieżącego kontaktu ze spółdzielnią w trakcie procesu realizacji inwestycji. W odbiorze garaży uczestniczą wykonawca, przedstawiciel spółdzielni oraz członkowie, którzy zawarli umowę wym. w § 3 pkt. 1.
3. Członkowi spółdzielni przysługuje prawo wniesienia do protokołu uwag oraz stwierdzonych wad w wykonaniu garażu. Termin ich usunięcia spółdzielnia uzgodni z wykonawcą.
4. W przypadku wad nieistotnych członek spółdzielni jest zobowiązany do odbioru garażu z uwzględnieniem ust. 6.

5. Wadą istotną jest taka, która wyłącza normalne korzystanie z garażu zgodnie z celem umowy, odbiega w sposób zasadniczy od cech funkcjonalnych oraz estetycznych, znacznie obniża wartość, albo polega na znacznym odstępstwie od złożonego zamówienia.
6. Zasady udzielania rękojmi za wady i gwarancji na wykonane roboty określa umowa zawarta między spółdzielnią a wykonawcą.

§ 8

Koszty budowy garaży

1. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT.
2. Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
3. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych. W szczególności są to:
 - 1) koszty budowlano-montażowe zespołu garażowego wraz z instalacjami,
 - 2) koszty opłat przyłączeniowych do sieci energetycznej,
 - 3) instalacje odprowadzenia wód deszczowych,
 - 4) drogi dojazdowe,
4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do którego zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty poniesione na podział geodezyjny terenu, aktualizację mapy do celów projektowych,
 - 2) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
 - 3) koszty ogłoszenia przetargu na wybór wykonawcy,
 - 4) koszty prowadzenia badań i pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
 - 5) koszty ekspertyz, opinii i analiz związanych z realizowaną inwestycją,
 - 6) koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
 - 7) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
 - 8) odszkodowania z tytułu wycinki drzew i koszty nasadzeń za wycinkę drzew,
 - 9) koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją prowadzonego zadania inwestycyjnego lub warunkujące rozpoczęcie tego zadania inwestycyjnego, a nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,

- 10) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni, drobne formy architektoniczne,
- 11) koszty rozliczenia końcowego inwestycji wraz z kosztami wykonania prac geodezyjnych powykonawczych,
- 12) koszty obsługi inwestycyjnej własnej lub zleconej, nie więcej niż 3 % wartości inwestycji,
- 13) koszty nadzoru autorskiego w przypadku zaistnienia konieczności prowadzenia takiego nadzoru,
- 14) koszty ubezpieczenia inwestycji,
- 15) inne koszty, poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.

§ 9

Rozliczenie końcowe kosztów zadania inwestycyjnego

1. Rozliczenie kosztów inwestycji dokonuje się po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, jeżeli takowe jest wymagane.
2. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden zespół garaży całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten zespół garaży.
3. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden zespół garaży to na każdy z tych zespołów garaży zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne zespoły garażowe lub proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. Rozliczenie to uwzględniać będzie wszystkie nakłady związane z całym zadaniem inwestycyjnym.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budowy garaży jest koszt budowy: 1m^2 powierzchni garażu.
6. Podstawą kosztów budowy garaży jest średni koszt budowy 1m^2 wynikający z podzielenia kosztów całkowitych przez powierzchnię użytkową wszystkich garaży objętych zadaniem.
7. Koszt inwestycji jest podstawą wyliczenia wymaganego wkładu budowlanego, który podlega rozliczeniu z dokonanymi wpłatami przez członka spółdzielni.
8. Rozliczenia te zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.
9. Wykonane w trakcie realizacji budowy roboty dodatkowe lub zaniechane w garażu, na pisemny wniosek członka finansującego jego budowę, nie zmieniają ustalonego w wyniku ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego.
10. Dodatkowe wyposażenie, wykończenie poszczególnych garaży przewyższające standard przyjęty dla danej inwestycji nie zalicza się do kosztów budowy garaży.

§ 10

Przeniesienie prawa własności do garażu

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz uczestników inwestycji prawo odrębnej własności najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

2. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez uczestnika inwestycji wspólnie z nim zamieszkujących, które z nim wspólnie ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
3. Wraz z ustanowieniem prawa odrębnej własności do garażu spółdzielnia przekaze udział w nieruchomości wspólnej składającej się z drogi dojazdowej, oświetlenia, instalacji odprowadzenia wód deszczowych
4. Koszty notarialnego ustanowienia odrębnej własności garażu obciążają Członka spółdzielni.

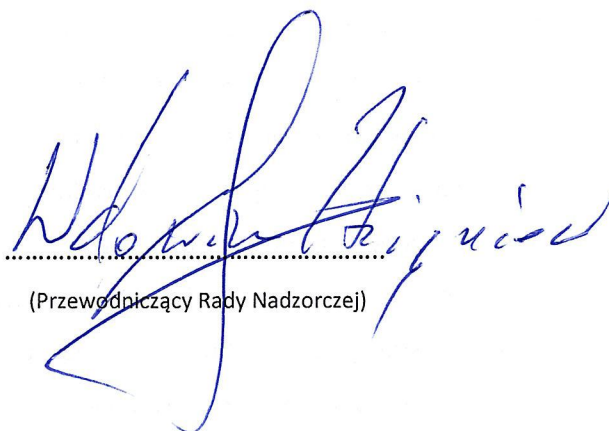
§ 11

Przepisy końcowe

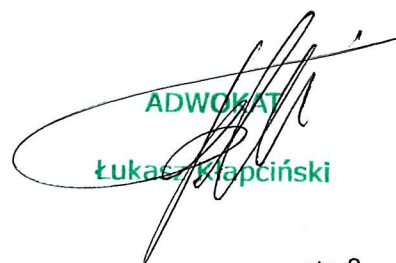
Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 1/07/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie w dniu 6 lipca 2021r.



(Sekretarz Rady Nadzorczej)



(Przewodniczący Rady Nadzorczej)



ADWOKAT
Łukasz Kłapciński