

**ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO-FINASOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA
INWESTYCYJNEGO - BUDOWA KOMPLEKSU GARAŻY W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GRYF” W GRYFOWIE ŚLĄSKIM PRZY
UL. SIENKIEWICZA 1 NA DZIAŁCE O NUMERZE GEODEZYJNYM 169/50**

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Przepisy prawne:
 - 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27)
 - 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08)
 - 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryf” w Gryfowie Śląskim.
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 nin. Założeń jest to samodzielny obiekt budowlany służący do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, będących obiektem zamkniętym z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami.
5. Źródłem finansowania budowy garaży będą środki wniesione przez członków, którzy podpisali umowę o budowę garażu i zobowiązali się do rzeczywistego finansowania kosztów ich budowy oraz wniesienia tych środków w wyznaczonych terminach.

§ 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 nie posiadający garażu w zasobach spółdzielni,
 - 2) pozostali członkowie, którzy chcą nabyć garaż,
 - 3) małżonkowie będący członkami spółdzielni mogą ubiegać się o zawarcie umowy na budowę jednego garażu.

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 z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1.
4. O zamiarze budowy garaży spółdzielnia zamieści informację na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej www.smgryf.pl.
5. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu, może nastąpić po zakończeniu całej zamierzonej inwestycji, co umożliwi podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności.

§ 3

Umowa o budowę garażu

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym 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 do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż poprzez wniesienie na rachunek bankowy spółdzielni środków finansowych określonych w umowie jako koszt wstępny,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót 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) określenia warunków rozwiązania umowy, które zostały wymienione w § 5 niniejszego Założenia.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu, zwane dalej „ekspektatywą”. Ekspektatywa odrębnej własności garażu jest zbywalna oraz przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zarząd powiadomi pisemnie zakwalifikowanych członków o konieczności podpisania umowy w określonym terminie jako warunku wstępnego przyznania garażu. Z Członkami Zarządu Spółdzielni ubiegającymi się o budowę garażu umowę podpisują dwaj przedstawiciele Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryf” w Gryfowie Śląskim.

4. O wyborze położenia przydzielonego garażu w chwili podpisania umowy będzie decydować dokonana wpłata w wysokości 50% 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 lub przedstawiciele Rady Nadzorczej, w przypadku zawarcia umowy przez Członka Zarządu Spółdzielni.

§ 4

Zasady finansowania

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności garażu wnosi środki finansowe 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, do których zobowiązany jest członek spółdzielni.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji budowy garaży nastąpi w oparciu o faktycznie poniesione całkowite koszty przez spółdzielnię i po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania garażu do użytkowania.
4. Koszty budowy garaży zostały wymienione w § 7 nin. Założeń.
5. Do obowiązków członków, którzy podpisali umowy o budowę garażu należy:
 - 1) wpłacenie na rachunek bankowy spółdzielni wstępnego kosztu budowy garażu określonego na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej w 3 ratach w terminach wskazanych w umowie, z czego 1 rata wynosi 50% planowanych kosztów, pozostałe 2 raty wynoszą po 25% tych kosztów,
 - 2) wpłacenie na rachunek bankowy spółdzielni, przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności w terminie 30 dni 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 przez spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy członek 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 1 miesiąc z wniesieniem którejkolwiek z płatności.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwróci członkowi na wskazany przez członka rachunek bankowy środki finansowe przez niego wpłacone na poczet kosztów budowy garażu w wartości nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez członka lub gdy rozwiązanie umowy o budowę garażu nastąpiło z winy członka spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności, spółdzielnia zwróci członkowi spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego garażu z innym członkiem - wpłaconą dotychczas przez członka kwotę na poczet budowy garażu w wartości nominalnej z potrąceniem kary umownej w wysokości 5% wstępnego kosztu budowy garażu.

§ 6

Wykonanie i odbiór robót

1. Spółdzielnia wybierze Wykonawcę inwestycji w przetargu nieograniczonym na zasadach określonych w Regulaminie Komisji Przetargowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryf” w Gryfowie Śląskim.
2. Wersja standardowa garażu zawiera garaż wykonany z elementów stalowych wyposażony w: bramę uchylną otwieraną ręcznie, instalację elektryczną (oświetlenie górne i gniazdo wtykowe), betonową posadzkę z progiem najazdowym, odwodnienie garażu, otwory wentylacyjne. Garaż nie będzie ocieplany. Dopuszcza się rozwiązanie z dociepleniem garażu warstwą styropianu gr. ok. 3-5 cm.
3. W odbiorze garaży uczestniczą wykonawca, przedstawiciel spółdzielni oraz zainteresowani członkowie spółdzielni.
4. Członkowi spółdzielni przysługuje prawo wniesienia do protokołu odbioru garażu uwag oraz wskazania stwierdzonych wad w wykonaniu garażu. Termin ich usunięcia spółdzielnia uzgodni z wykonawcą.

5. W przypadku wad nieistotnych członek spółdzielni jest zobowiązany do odbioru garażu z uwzględnieniem ust. 6.
6. 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.
7. Zasady udzielania rękojmi za wady i gwarancji na wykonane roboty określa umowa zawarta między spółdzielnią a wykonawcą.

§ 7

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.
2. Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
3. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednie związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych, w szczególności:
 - 1) koszty budowlano-montażowe zespołu garażowego wraz z instalacjami,
 - 2) koszty opłat przyłączeniowych do sieci energetycznej,
 - 3) instalacje odprowadzenia wód deszczowych,
 - 4) drogi dojazdowej,
 - 5) naprawy i uzupełnienia ogrodzenia.
4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszystkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do którego zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
 - 2) koszty ogłoszenia przetargu na wybór wykonawcy,
 - 3) koszty związane z przygotowaniem inwestycji,
 - 4) koszty przygotowania terenu pod budowę,
 - 5) koszty urządzenia i ukształtowanie terenu,
 - 6) koszty zarządzania w wysokości ustalonej Uchwałą Rady Nadzorczej,
 - 7) koszty wyceny oraz ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty inspektora nadzoru inwestorskiego,
 - 9) inne koszty poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.

§ 8

Rozliczenie końcowe kosztów zadania inwestycyjnego

1. Rozliczenie kosztów inwestycji zostanie dokonane po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
2. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden zespół garaży całość kosztów bezpośrednich i pośrednich ewidencjuje się na ten zespół garaży.
3. Rozliczenie uwzględniać będzie wszystkie nakłady związane z całym zadaniem inwestycyjnym.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budowy garaży jest koszt budowy 1m² powierzchni garażu.
5. Podstawą rozliczenia kosztów budowy garaży jest średni koszt budowy 1m² wynikający z podzielenia kosztów całkowitych przez powierzchnię użytkową wszystkich garaży objętych zadaniem.
6. Całkowity koszt inwestycji poniesiony na wybudowanie jednego garażu jest podstawą wyliczenia wymaganych środków finansowych, które podlegają rozliczeniu z dokonanymi wpłatami przez członka spółdzielni.
7. Dodatkowe wyposażenie wykończeniowe poszczególnych garaży przewyższające standard przyjęty dla danej inwestycji nie zalicza się do kosztów budowy garaży, chyba że obejmują cały kompleks garaży.

§ 9

Przeniesienie prawa własności do garażu

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz uczestników inwestycji prawo odrębnej własności garażu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
2. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu może nastąpić na rzecz małżonków, jeżeli 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 wód deszczowych.
4. Koszty notarialnego ustanowienia odrębnej własności garażu obciążają członka spółdzielni.

§ 10

Przepisy końcowe

Niniejszy założenia organizacyjno-finansowe zostały zatwierdzone uchwałą nr 8/2021 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gryf” w Gryfowie Śląskim z dnia 29 czerwca 2021 roku.