

*Regulamin wprowadzony
uchwałą nr 23/10
Rady Nadzorczej SMB „Jary”
z dnia 15.04.2010 r.*

REGULAMIN

finansowania i rozliczania kosztów zabudowy górnego poziomu parkingu „Herbsta Zachód” oraz ustalania wysokości wkładów budowlanych będących odpowiednikiem kosztu realizacji poszczególnych miejsc postojowych na górnej kondygnacji ww. obiektu w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary”

W związku z koniecznością określenia zasad finansowania i rozliczenia kosztów zabudowy górnego poziomu parkingu „Herbsta Zachód”, oraz ustalenia wysokości wkładów budowlanych będących odpowiednikiem kosztu realizacji poszczególnych miejsc postojowych na górnej kondygnacji ww. obiektu, postanawia się co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o parkingu należy przez to rozumieć również garaż w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. Zabudowa górnego poziomu parkingu „Herbsta Zachód”, polegająca na wykonaniu zadaszenia oraz ścian zewnętrznych z lekkiej konstrukcji stalowej jest procesem, zwiększającym wartość użytkową ww. obiektu w części ograniczonej górnym poziomem.
2. Finansowania i realizacji zabudowy, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 1, 2 i 6 dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowo – Budowlana „Jary”.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów zabudowy górnego poziomu obiektu stanowi podstawę do określenia kosztu realizacji poszczególnych miejsc postojowych na górnym poziomie parkingu.

2. Rozliczone zgodnie z ustępem 1 koszty zabudowy oraz koszty realizacji poszczególnych miejsc postojowych na górnej kondygnacji obiektu stanowią podstawę do rozliczeń spółdzielni z przyszłymi posiadaczami miejsc postojowych z tytułu wkładów budowlanych na rzecz ułamkowego udziału we współwłasności lokalu garażowego na górnej kondygnacji parkingu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest obiekt garażowy oraz udziałem we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do użytku współwłaścicieli lokali garażowych w obiekcie.

II. FINANSOWANIE ZADANIA

§ 4

1. Koszty zabudowy górnego poziomu parkingu docelowo ponoszą przyszli posiadacze miejsc postojowych na górnym poziomie w trybie przewidzianym w ust. 2 i 4.
2. Zabudowa obiektu docelowo zostanie sfinansowana z wkładów budowlanych osób, które zdecydują się na posiadanie miejsc postojowych na górnym poziomie garażu. Z osobami tymi spółdzielnia podpisze umowy o budowę miejsc postojowych zobowiązujące Spółdzielnię do zawarcia, po oddaniu górnej kondygnacji parkingu do użytkowania, umów przenoszących ułamkowy udział we współwłasności lokalu garażowego na górnej kondygnacji parkingu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest obiekt garażowy oraz udziałem we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do użytku współwłaścicieli lokali garażowych w obiekcie. Na mocy umowy o budowę miejsca postojowego osoby wpłacać będą na konto Spółdzielni zaliczki na wkład budowlany.
3. Po zakończeniu zabudowy, z osobami, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę miejsc postojowych i które wniosły cały wkład budowlany, zostaną podpisane umowy przenoszące ułamkowy udział we współwłasności lokalu garażowego na górnej kondygnacji parkingu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest obiekt garażowy oraz udziałem we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do użytku współwłaścicieli lokali garażowych w obiekcie. Zawarcie umów, o których mowa powyżej, nastąpi po dokonaniu przez Spółdzielnię ostatecznego rozliczenia kosztów zabudowy zgodnie z §7 ust 1 niniejszego regulaminu.
4. Dopuszcza się możliwość dokonywania wpłat wkładu budowlanego w ratach kwartalnych, w okresie maksymalnym trzyletnim, z umownym oprocentowaniem rocznym wynoszącym 6,5%. Pierwsza rata własna

określona jest w wysokości 25% wysokości wkładu budowlanego określonego w umowie, o której mowa w ust. 2.

5. Celem zwrotu nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, nie wykupione miejsca postojowe będą wynajmowane na zasadach komercyjnych. Cenę wynajmu komercyjnego ustala Zarząd SMB „Jary”.
6. Przejściowe finansowanie zadania parkingu odbywać się będzie ze środków pieniężnych Spółdzielni w korespondencji z jej funduszem zasobowym.
7. Środki pieniężne Spółdzielni zaangażowane w przejściowe finansowanie zadania górnego poziomu parkingu zostaną zwrócone z kwot wpłacanych przez przyszłych posiadaczy i użytkowników miejsc postojowych górnego poziomu.

III. WSTĘPNE ORAZ OSTATECZNE KOSZTY ZABUDOWY

§ 5

1. Ustalenie kosztów zabudowy parkingu oraz określenie wysokości wkładów budowlanych będących odpowiednikiem kosztów realizacji poszczególnych miejsc postojowych dokonuje się:
 - a. wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i ceny oferowanej przez wyłonionego w postępowaniu przetargowym wykonawcę robót .
 - b. ostatecznie – po zakończeniu i rozliczeniu zabudowy, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępny koszt zabudowy i wysokość wkładów budowlanych określa Zarząd. Ostateczne rozliczenie kosztów zabudowy i ustalenie wartości początkowej miejsc postojowych zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 6

Wstępne ustalenie wysokości wkładów budowlanych będących odpowiednikiem kosztu realizacji poszczególnych miejsc postojowych, stanowi podstawę do zawierania przez Spółdzielnię umów o budowę miejsc postojowych, o których mowa w § 4, z nabywcami. W umowach tych Spółdzielnia określa:

1. miejsce postojowe, którego dotyczy umowa (usytuowanie, powierzchnia, numer stanowiska),
2. zasady ustalania kosztów, wstępną wysokość wymaganego wkładu oraz wysokości i terminy wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
3. termin rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu, a sumą wniesionych zaliczek (zwrotu nadpłaty wkładu lub obowiązku uzupełnienia wkładu),
4. warunki rozwiązania umowy i wzajemnych rozliczeń.

§ 7

1. Ostateczne rozliczenie kosztów zabudowy górnego poziomu parkingu i ustalenie wysokości wkładów budowlanych będących odpowiednikiem kosztu realizacji poszczególnych miejsc postojowych jest dokonywane w terminie do 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji pozwolenia na użytkowanie górnej kondygnacji obiektu, zgodnie z warunkami zawartymi w umowach o budowę miejsc postojowych.
2. Jeżeli powstanie różnica pomiędzy wysokością wpłaconych kwot przez osoby, które podpisały umowy o budowę miejsca postojowego, a ostatecznym rozliczeniem kosztów zabudowy wówczas:
 - a) gdy kwota wpłacona jest niższa od kwoty ostatecznego rozliczenia kosztów zabudowy, osoby zobowiązane są do wpłaty na konto Spółdzielni brakującej kwoty w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu,
 - b) gdy kwota wpłacona jest wyższa od kwoty ostatecznego rozliczenia kosztów zabudowy, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki w terminie 1 miesiąca od daty ostatecznego rozliczenia.

IV. OKREŚLENIE RODZAJOWE KOSZTÓW ZABUDOWY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW RODZAJOWYCH

§ 8

1. Przez koszty zabudowy górnego poziomu parkingu rozumie się rzeczywiście poniesione koszty na realizację zadania.
2. Do kosztów zabudowy górnego poziomu parkingu nie wlicza się kosztu wykonania instalacji hydrantowej.
3. Koszty zabudowy oblicza się jako sumę:
 - a) kosztów bezpośrednich,
 - b) kosztów pośrednich.
4. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z zabudową parkingu, tj. robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem.
5. Do kosztów pośrednich zalicza się koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej, koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej oraz inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją zadania górnego poziomu parkingu.

§ 9

Wysokość wkładu budowlanego związanego z udziałem we współwłasności lokalu garażowego na górnej kondygnacji parkingu wraz z udziałem w prawie

wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest obiekt garażowy oraz udziałem we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do użytku współwłaścicieli lokali garażowych w obiekcie oblicza się dzieląc sumę kosztów bezpośrednich i pośrednich dla parkingu przez ogólną liczbę miejsc postojowych na górnej płycie tego parkingu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Pierwszeństwo w ustanawianiu praw do miejsc postojowych mają członkowie Spółdzielni. Wyboru miejsc postojowych dokonują przyszli posiadacze według kolejności zgłoszeń.

§ 11

Niniejszy regulamin stanowi załącznik do umów o budowę miejsc postojowych.

§ 12

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

/-/ Rada Nadzorcza