

Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia cen lokali w inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. W. Łukasińskiego w Zamościu.

Regulamin określa zasady budowy lokali mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. W. Łukasińskiego w Zamościu p.n. **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na osiedlu Kilińskiego w Zamościu na działce 117/10.**

Podstawa prawna Regulaminu:

- a) Statut Spółdzielni
- b) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (jedn. tekst Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 ze zm)
- c) Ustawa Prawo Spółdzielcze
- d) Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (*jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zm*) wraz z przepisami wykonawczymi
- e) Kodeks Cywilny

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Zadanie inwestycyjne zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną.
2. Koszty realizowanego zadania inwestycyjnego finansowane będą w całości ze środków własnych członków – przyszłych właścicieli mieszkań, z którymi zostaną spisane umowy o budowę lokali mieszkalnych w nowobudowanym budynku.
3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczania inwestycji, o których mowa w § 97 Statutu.

§ 2

Nabywanie lokali w inwestycji będzie realizowane w oparciu o umowy lokali poprzedzone umowami przedwstępnymi i umowami o budowę lokalu. Umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu zawierana jest pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu w oparciu o obowiązujące przepisy.

§ 3

Przez użyte w tekście określenia rozumie się:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W. Łukasińskiego w Zamościu
2. **Nabywca lokalu** – osoba kupująca, przyszły właściciel
3. **Umowa przedwstępna** – umowa pomiędzy Spółdzielnią a przyszłym nabywcą lokalu określająca;

- rodzaj i powierzchnię lokalu, którym jest on zainteresowany, pomieszczenie przynależne oraz przybliżoną cenę za lokal (przybliżone koszty budowy lokalu), przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, określenie opłaty rezerwacyjnej, uiszczonej w momencie podpisania umowy przedwstępnej i tej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy.
- Integralną częścią tej umowy jest niniejszy Regulamin. Umowa ta musi zawierać postanowienie, że osoba podpisująca ją zapoznała się z tym Regulaminem i akceptuje jego postanowienia.
4. **umowa o budowę lokalu** - umowa pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu, zobowiązująca strony do podpisania umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, zawierająca dane ;
- dotyczące tego lokalu /rodzaj, położenie, powierzchnię, oraz pomieszczenia do niego przynależne/
 - przybliżony termin realizacji,
 - zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - wstępnie określoną cenę lokalu i sposób jej zapłaty,
 - zobowiązanie nabywcy do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal w wysokości wynikającej z całkowitego kosztu budowy oraz do partycypowania w kosztach budowy infrastruktury,
 - określenie kwoty zaliczki uiszczanej w momencie podpisania umowy i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy.
 - zaliczka wnoszona przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu nie może być niższa niż 20 % wstępnie określonej ceny za cały lokal. Na poczet tej zaliczki uznawana jest wniesiona opłata rezerwacyjna.
 - integralną częścią tej umowy jest niniejszy Regulamin.
 - Umowa o budowę lokalu musi zawierać postanowienie, że osoba podpisująca ją zapoznała się z tym Regulaminem i akceptuje jego postanowienia
 - przybliżony termin oddania budynku i przybliżony termin ustanowienia prawa odrębnej własności
5. **Umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu** – umowa o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, notarialna zawierana pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu przenosząca w sposób stanowczy własność lokalu na jego nabywcę.
6. **Pomieszczenie przynależne do lokalu** – jest to piwnica bądź inne pomieszczenie gospodarcze określone w umowie o budowę lokalu, które będzie przedmiotem odrębnej własności, związanym z tym lokalem.
7. **Miejsce postojowe** – wydzielone miejsce postojowe dla samochodu osobowego w wielostanowiskowym garażu w kondygnacji podziemnej budynku.
8. **Prace przygotowawcze** – oznaczają przygotowanie koncepcji architektonicznej, map i podkładów geodezyjnych, projektu budowlanego itp.

9. **Planowane koszty inwestycji** – środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego.
10. **Poniesione koszty inwestycji** – środki finansowe wydatkowane w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.
11. **Zadanie inwestycyjne /inwestycja/** – realizacja budynku wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
12. **Koszt jednostkowy lokalu mieszkalnego** – koszt inwestycji przypadający na lokale mieszkalne odniesiony do jednego metra kwadratowego całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją.
13. **Koszt jednostkowy miejsca postojowego** – koszt inwestycji przypadający na miejsce postojowe odniesiony do powierzchni łącznej miejsc postojowych.
14. **Cena** – całość rzeczywistych kosztów budowy przypadających na dany lokal. Cena obejmuje należny podatek VAT.
15. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Powierzchnię użytkową mieszkań dla celów rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oblicza się zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenie wskaźników kubaturowych i powierzchniowych”

§ 4

Rada Nadzorcza zatwierdzając wniosek Zarządu dotyczący realizacji inwestycji określa górną granicę środków Spółdzielni możliwych do zaangażowania na rzecz przygotowania koncepcji architektonicznej. Środki te muszą zostać uwzględnione w końcowym rozliczeniu inwestycji i zwrócone Spółdzielni po ich ściągnięciu od nabywców lokali.

§ 5

1. Po opracowaniu koncepcji architektonicznej, Zarząd może przystąpić do podpisywania umów przedwstępnych.
2. Umowa przedwstępna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu Art. 19 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz.U nr 119, z roku 2003, poz 1116) i nie jest zbywalna bez zgody Spółdzielni. Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej.
3. Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd dla inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego. Po podpisaniu umowy o budowę lokalu kwota ta jest zaliczana na poczet ceny nabycia lokalu.
4. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów przedwstępnych mogą być finansowane prace przygotowawcze, a w szczególności projekt budowlany.
5. W przypadku wypowiedzenia, przez przyszłego nabywcę lokalu, umowy przedwstępnej, bądź nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy o budowę lokalu w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zwróci opłatę rezerwacyjną:

- a) jeżeli osoba wypowiadająca umowę przedwstępną, bądź odmawiająca przystąpienia do podpisania umowy o budowę lokalu lub umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią odpowiednio umowę przedwstępną lub umowę o budowę lokalu, lub umowę ustanawiającą odrębną własność lokalu – w ciągu 7 dni od wskazania następcy.
 - b) jeżeli osoba, która wypowiedziała umowę nie wskaże następcy - w terminie 7 dni od znalezienia następcy przez Spółdzielnię, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od wypowiedzenia lub odmowy podpisu umowy.
 - c) jeżeli osoba która wypowiada lub odmawia podpisania umowy nie wskaże następcy, a Spółdzielnia nie znajdzie następcy w terminie wskazanym w lit. b, Spółdzielnia zwróci opłatę po potrąceniu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w wysokości przypadającej na dany lokal.
6. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy przedwstępnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów przedwstępnych, Spółdzielnia zwróci osobom, z którymi podpisała umowy przedwstępne, środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej kwocie , w jakiej zostały przez nich wniesione.

§ 6

1. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd Spółdzielni zleca opracowanie projektu budowlanego i kosztorysu robót.
2. Po opracowaniu projektu budowlanego Zarząd Spółdzielni występuje od Urzędu Miasta o wydanie pozwolenia na budowę.
3. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg na wykonanie budynku zgodnie z opracowanym projektem budowlanym
4. Podpisanie umowy z Wykonawcą o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem, którego oferta przetargowa została uznana za najkorzystniejszą, uzależnione jest od podpisania umów o budowę lokali i miejsc postojowych w 100% mających powstać w realizowanej inwestycji.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni podpisuje z przyszłymi nabywcami lokali umowy o budowę lokali w realizowanej inwestycji dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
2. Umowy te podpisywane będą dopiero po wskazaniu najkorzystniejszej oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego tak, aby znane były już przyszłe koszty wykonania inwestycji.

§ 8

1. W trakcie realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje częściowych odbiorów prac.
2. Płatność na rzecz firmy realizującej inwestycję będzie dokonywane etapami po pozytywnym odbiorze przez Spółdzielnię każdego w nich.
3. Po zakończeniu realizacji inwestycji Spółdzielnia zgłosi budynek do właściwego organu administracji w celu wydania wymaganych przez prawo stosownych pozwoleń na jego użytkowanie.

4. Ostatnia rata płatności na rzecz firmy realizującej inwestycję powinna zostać dokonana dopiero po wydaniu pozwoleń na jej użytkowanie, o których mowa w ust. 3 niniejszego §. Rata ta powinna stanowić istotną część należności Spółdzielni wobec Wykonawcy, jednakże nie mniej niż 7% sumarycznej kwoty, zapisanej w umowie o roboty budowlane zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Wykonawcą.

§ 9

- 1 Przez całkowity koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację inwestycji.
- 2 Na całkowity koszt budowy inwestycji składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie
- 3 Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty inwestycji związane m.in. z: budową obiektu /budynku/, robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem oraz urządzeniem i ukształtowaniem terenu, urządzeniem zieleni, drogi dojazdowej, miejsc postojowych itp.
- 4 Przez koszty pośrednie należy rozumieć inne koszty związane z realizacją inwestycji, do których zalicza się między innymi koszty:
 - 4.1. sporządzenie koncepcji programowo-przestrzennej
 - 4.2. badania geologiczne i prace geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji.
 - 4.3. sporządzenie dokumentacji projektowej.
 - 4.4. nadzoru inwestorskiego, autorskiego.
 - 4.5. obsługi geodezyjnej budowy.
 - 4.6. wartości rynkowej istniejącego prawa do gruntu wyliczoną w operacie szacunkowym przez Rzeczoznawcę Majątkowego i zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
 - 4.7. opłaty związane ze zmianami Księdze Wieczystej.
 - 4.8. podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, ponoszonych w okresie budowy.
 - 4.9. opłat przyłączeniowych wnoszonych do właściwych dostawców mediów.
 - 4.10. obsługi inwestycyjnej w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
 - 4.11. innych nakładów poniesionych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego (np; ogłoszenia, reklamy, opłaty bankowe, odsetki zapłacone przez Spółdzielnię za nieterminowe płaćenie faktur, odszkodowania, kary umowne itp).
- 5 Całkowite koszty budowy lokali mieszkalnych oraz wysokość środków finansowych Spółdzielnia ustala w trzech etapach;
 - 5.1 wstępnie, przed zleceniem dokumentacji projektowej, na podstawie koncepcji architektoniczno – programowej.
 - 5.2 po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zawarciu umowy z Wykonawcą.
 - 5.3 ostatecznie – całkowity koszt budowy ustala się na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię i zaewidencjonowanych w dokumentacji finansowej.

§ 10

Po rozliczeniu inwestycji i ujawnieniu obiektu w księdze wieczystej – ustanawia się odrębną własność lokali mieszkalnych, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. Ustalenie ceny lokalu dla nowej inwestycji

§ 11

1. Wstępną wysokość ceny 1m² lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w realizowanej inwestycji określa się na podstawie przewidywanych kosztów opisanych w § 9 niniejszego regulaminu.
2. Jednostką rozliczeniową lokalu mieszkalnego jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do ustalenia wstępnej i ostatecznej wysokości ceny lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego.
4. Wstępną wysokość ceny miejsca postojowego określa się na podstawie przewidywanych kosztów budowy wszystkich miejsc postojowych podzielonych przez ilość miejsc postojowych.
5. Ostateczną wysokość ceny miejsca postojowego określa się na podstawie ostatecznych kosztów budowy wszystkich miejsc postojowych podzielonych przez ilość miejsc postojowych.

§ 12

1. Cenę nabycia lokalu oblicza się mnożąc powierzchnię danego lokalu, przez cenę jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu mieszkalnego. Cena równa jest całkowitym kosztom budowy przypadającym na dany lokal, ustalonym zgodnie z zapisami §9.
2. Ostateczną cenę nabycia lokalu mieszkalnego uzyskuje się korygując cenę, obliczoną zgodnie z ust.1 niniejszego paragrafu, „współczynnikami atrakcyjności” odpowiednio dla danej kondygnacji, na której znajduje się lokal.
 - ✓ parter – 95%
 - ✓ I piętro - 110%
 - ✓ II piętro - 100%
 - ✓ III piętro - 95%

§ 13

1. W przypadku rezygnacji przez nabywcę z wykonania części robót wykończeniowych przewidzianych projektem i wykonanie ich we własny zakresie, całkowity koszt budowy lokalu zostanie zmniejszony o wartość kosztorysową robót niewykonanych.
2. Warunkiem odstąpienia od wykonania części robót wykończeniowych i odliczenia ich od kosztu budowy jest pisemny wniosek zainteresowanego, złożony nie później niż po zakończeniu stanu surowego budynku.

§ 14

W trakcie realizacji budynku, na wniosek nabywcy lokalu, mogą być wprowadzone roboty dodatkowe, Ewentualne dopłaty z tytułu robót zamiennych są rozliczane z przyszłym

użytkownikiem lokalu w sposób wynikający z ustaleń w umowie z wykonawcą i uwzględnione są indywidualnie w cenie lokalu.

III. Zasady wnoszenia opłat na poczet ceny lokalu.

§ 15

1. Ilość i wysokość rat na poczet ceny lokalu mieszkalnego ustali Zarząd Spółdzielni w umowie o budowę lokalu.
2. Pozostała część środków na poczet ceny nabycia lokalu wnoszona będzie systemem ratalnym lub jednorazowo, zgodnie z zawartą umową.
3. Ostateczne rozliczenie całości ceny następuje zgodnie z §11 pkt. 4 i § 12 -14 niniejszego Regulaminu przed przekazaniem lokalu mieszkalnego jego nabywcy.
4. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia ceny lokalu określonej w umowie Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości ustawowej.
5. W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia.
6. Podpisanie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali na rzecz nabywców dokonywane jest po wydaniu pozwolenia na użytkowanie i uiszczeniu przez nabywców ostatecznej ceny nabycia lokalu ustalonej na podstawie zapisów paragrafu 12.

§ 16

Szczegółowe zasady i terminy wpłat na poczet ceny lokalu określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a przyszłym nabywcą lokalu.

§ 17

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

IV. Rozliczenie finansowe inwestycji.

§ 18

1. Rozliczenie między Spółdzielnią a Wykonawcami wynika z umów zawartych z Wykonawcami wyłonionymi w przetargu.
2. Rozliczenie kosztów budowy i wniesionych środków finansowych dokonywane jest zgodnie z postanowieniami Statutu, niniejszego regulaminu oraz umowami zawartymi z nabywcami.
3. Naliczone wykonawcom kary umowne zmniejszają koszty bezpośrednie inwestycji.

4. Odsetki naliczane od nieterminowych wpłat przez nabywców, zmniejszają koszty pośrednie inwestycji.
5. W rozliczeniu końcowym uwzględniona jest wartość robót wykonanych we własnym zakresie przez przyszłych właścicieli a wyłączonych z robót Wykonawcy.
6. Koszty przygotowania inwestycji /koszty pośrednie/, której realizacja nie rozpoczęła się w ciągu dwóch lat, zalicza się do strat pod datą 31 grudnia roku w którym upływa określony powyżej termin, na wniosek Zarządu Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

V. Postanowienia końcowe

§ 19

Spółdzielnia ustanowi na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między członkiem a Spółdzielnią, najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia, po rozliczeniu i wpłaceniu pełnych kosztów przypadających na dany lokal, miejsce postojowe.

§ 20

Organizację obsługi procesu inwestycyjnego powierza się Zarządowi Spółdzielni.

S e k r e t a r z

P r z e w o d n i c z ą c y

Rady Nadzorczej

Rady Nadzorczej

.....

.....

