

REGULAMIN
ROZLICZANIA INWESTYCJI, KOSZTU BUDOWY MIESZKAŃ,
GARAŻY I LOKALI UŻYTKOWYCH

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ CHROBRY
W NAKLE N.NOTECIĄ
OS. CHROBREGO 16

I. Przepisy prawne.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:

- 1) rozliczeń spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu,
- 2) ustalenia przez spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne spółdzielni.

§ 2

Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 3

Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię na ten cel kredytu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 4

1. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszt budowy zadania inwestycyjnego składają się:
 - 1) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z budową samego budynku wraz z przyłączami tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez spółdzielnię z członkami. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.
 - 2) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - a) sporządzenie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - b) badania i pomiary geologiczne oraz geodezyjne,
 - c) nabycie terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - d) przygotowanie terenu, pod budowę, a w szczególności rozbiórkę istniejących obiektów, wyręb drzew itp.,
 - e) koszty nadzoru inwestorskiego, autorskiego i obsługi inwestycyjnej,

- f) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, strefy ochronne,
- g) opłaty za przyłączenie do sieci energetycznych, gazowych, ciepłowniczych, wodno-ściekowych,
- h) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
- i) odszkodowania za obiekty zastępcze,
- j) koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
- k) ubezpieczenie inwestycji,
- l) koszty związane z marketingiem i reklamą,
- m) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej spółdzielni,
- n) inne koszty poniesione przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji).

§ 5

1. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wielo obiektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego budynku.
2. Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji (§ 4 ust.2 pkt 2n) obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez spółdzielnię.

§ 6

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do użytku.
2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do użytku.

III. Ustalenie członkowskiego kosztu budowy nowych inwestycji.

§ 7

1. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku. Koszty budowy rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem § 5 ust.2. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal.
2. Koszt budowy ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy zawieraniu umów i podziale lokali, w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego (może być indeksowany w trakcie realizacji inwestycji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny; częstotliwości tej indeksacji określa zarząd spółdzielni)
 - 2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później jak w ciągu 90 dni po zakończeniu jego rozliczenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi w budynek

lokalami handlowymi lub usługowymi koszt 1m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.

3. Wstępny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni. Wstępny koszt budowy lokalu ustala się mnożąc koszt budowy 1m² przez powierzchnię danego lokalu.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:

- 1) deklaracji spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa),
 - 2) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy lokalu,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana spółdzielnia jako inwestor,
 - 4) terminu ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
 - 5) terminu rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka).
4. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie do trzech miesięcy od daty przejścia budynku do użytku (uzyskania pozwolenia na użytkowanie).
5. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.

§ 8

Wymagany wkład członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem mieszkania na warunkach ustalonych w umowie o budowę lokalu zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem.

§ 9

Ustalony w oparciu o postanowienie niniejszego regulaminu koszt budowy lokalu jest podstawą do:

- 1) ustalenia wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczek na te wkłady,
- 2) rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt. 1,
- 3) ustalenia miesięcznych obciążeń z tytułu spłaty kredytu,
- 4) rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

§ 10

1. Na wniosek członka wartość prac wykończeniowych wykonanych we własnym zakresie przez członka, a na które Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę, może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. W tym celu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia robót niewykonanych wg kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku w danej branży w ten sposób, że w miejsce robót niewykonanych wprowadza się wartość robót wykonywanych samodzielnie.

Wyceny dokonuje Spółdzielnia z zastosowaniem:

- a) norm katalogowych robocizny
- b) stawki roboczogodziny i kosztów zakupu jak w umowie z wykonawcą budynku w danej branży.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2 musi być wykonane po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego; nie później jak w ciągu 60 dni po zakończeniu rozliczenia zadania inwestycyjnego.

IV. Zasady finansowania, budowy i rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych.

§ 11

1. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystane na ten cel.
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach do tego wyznaczonych w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektowo – kosztorysową zgodnie z procedurą wymaganą przepisami prawa budowlanego i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

1. Koszty budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych członków. Budowa garaży może być realizowana systemem zleconym przez Spółdzielnię lub we własnym zakresie przez członka po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) wyznaczenie terenu pod budowę garaży,
 - 2) przygotowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej,
 - 3) uzyskanie pozwolenia na budowę,
 - 4) wybudowanie garaży - w przypadku budowy na zlecenie Spółdzielni,
 - 5) pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową,
 - 6) ustalenie narzutu uwzględniającego wartość gruntu, koszt uzbrojenia terenu i wykonania dróg,
 - 7) wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej,
 - 8) rozliczenie inwestycji w oparciu o kosztorysy powykonawcze,
 - 9) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie; o ile jest wymagane.
3. Członkowie, którzy budują garaże we własnym zakresie, zobowiązani są:
 - 1) wpłacić na konto Spółdzielni kwotę wynikającą z kosztów pośrednich jakie poniosła Spółdzielnia w szczególności z tytułu: dokumentacji projektowo kosztorysowej, badań i pomiarów geologicznych i geodezyjnych, nadzoru inwestycyjnego i autorskiego, obsługi inwestycyjnej, nabycia terenu na własność lub opłaty użytkowania wieczystego gruntu, uzbrojenia terenu, wykonania przyłączy, wykonania dróg, ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych oraz pozostałych kosztów pośrednich,
 - 2) wybudować garaże, ze środków własnych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektowo - kosztorysową i przepisami prawa budowlanego w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 13

Do rozliczania z członkami kosztów budowy garaży stosuje się zasady określone w niniejszym regulaminie jak dla lokali mieszkalnych. Koszty te stanowią podstawę do określenia wkładów budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu.

§ 14

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - garażu i przekazaniu garażu Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionemu spadkobiercy wkład budowlany garażu zwaloryzowany do wartości rynkowej, przy czym kwota ta nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Członek, który uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo, lub na którego rzecz przenoszona jest własność zwolnionego lokalu - garażu jest obowiązany wnieść wkład budowlany w wysokości nie mniejszej, niż wkład wypłacony poprzednikowi.

§ 15

Objęcie w użytkowanie jak również zwolnienie garażu, następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 16

1. Członek może otrzymać tytuł do garażu, jeżeli on sam lub wspólnie z nim zamieszkałe osoby są właścicielami pojazdu mechanicznego.
2. Członek ubiegający się o garaż obowiązany jest wnieść wkład budowlany, odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaż.

§ 17

1. O garaż mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię. Członkowie, którzy zalegają z płatnością czynszu, nie mogą ubiegać się o garaż.
2. O przystąpieniu do realizacji garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych Zarząd zawiadamia pisemnie członków wpisanych do rejestru zgłoszeń, podając jednocześnie warunki wymagane do podpisania z członkiem umowy o wybudowanie lokalu - garażu, w tym w szczególności określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Na podstawie zawartych umów o wybudowanie lokalu - garażu Zarząd Spółdzielni ustanawia spółdzielcze własnościowe prawo lub własność odrębną do garażu lub miejsc postojowych na rzecz członków, którzy sfinansowali budowę. Pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu.

§ 18

1. Garaż powinien być używany do przechowywania pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian i przebudowy garażu nie jest możliwe bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 19

Użytkownik garażu zobowiązany jest umożliwić dostęp do garażu pracownikom Spółdzielni w celu dokonania odczytów liczników, przeglądów technicznych oraz w sytuacjach awaryjnych.

§ 20

1. Za używanie garaży członkowie, właściciele uiszczają opłatę w wysokości kosztów eksploatacji w częściach przypadających na ich lokale, ustalonych na podstawie rocznych planów finansowo - gospodarczych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania kosztów eksploatacji powstaje z chwilą postawienia członkowi do dyspozycji garażu, ustaje zaś z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik opróżnił garaż i przekazał go Spółdzielni.

§ 21

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie nadające się do świadczenia usług lub prowadzenia produkcji.
2. W Spółdzielni rozróżnia się lokale użytkowe:
 - 1) wbudowane w budynku, których powierzchnia użytkowa jest zaliczana do ogólnej powierzchni budynku,
 - 2) wolnostojące,
 - 3) zlokalizowane w pomieszczeniach piwnicznych, w prześwitach między budynkami, których powierzchnia nie jest zaliczana do ogólnej powierzchni budynku.

§ 22

1. Lokale użytkowe mogą być realizowane ze środków własnych Spółdzielni, z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, lub za środki przyszłych użytkowników.
2. Jeżeli lokal jest realizowany z własnych środków Spółdzielni lub z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, to jego eksploatacja odbywa się na podstawie umowy najmu.
3. Jeżeli lokal jest realizowany za środki przyszłych użytkowników, to użytkownik ten po dokonaniu określonych formalności statutowych może zostać przyjęty w poczet członków, a Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź przenieść na użytkownika własność lokalu.

§ 23

1. Za używanie lokalu użytkowego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, członek wnosi opłaty na pokrycie przypadających na ten lokal kosztów eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji, podatek od działalności gospodarczej, koszty za dostarczane media, wywóz nieczystości oraz inne koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadkach określonych przez Radę Nadzorczą w formie odrębnej uchwały opłata eksploatacyjna może być podwyższona z uwagi na atrakcyjność użytkowania lokali.

§ 24

1. Na wolny lokal użytkowy przeznaczony na wynajem Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony ustny.
2. Ogłoszenie o przetargu na wynajem wolnych lokali użytkowych Spółdzielnia zamieszcza w prasie lokalnej co najmniej na 7 dni przed datą przetargu.
3. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi mniej niż dwóch oferentów spełniających wymagania Spółdzielni zawarte w ogłoszeniu, unieważnia się.
4. W przypadku unieważnienia przetargu z powodu zbyt małej ilości oferentów upoważnia się komisję przetargową do przeprowadzenia negocjacji z jedynym oferentem.
5. W sytuacji, gdy do przetargu nie zgłosi się żaden oferent, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia negocjacji z potencjalnym oferentem w terminie późniejszym.
6. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.

§ 25

1. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu osoby fizyczne, prawne i instytucje zobowiązane są wnieść kaucję w wysokości do 200 % miesięcznego czynszu określonego w umowie.
2. Wniesiona kaucja nie podlega oprocentowaniu.
3. Wniesiona kaucja jest zabezpieczeniem Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych.
4. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zaniechaniu pobrania kaucji w przypadku, gdy najemca dokona za własne środki remontu lokalu podnoszącego w sposób znaczący standard wynajmowanego lokalu.

§ 26

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 27

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/2005 z dnia 04.11.2005r. i obowiązuje od daty podjęcia uchwały.

Nakło n. Notecią dnia 04.11.2005r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**
Zenon Grzegorek

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**
Władysław Kwadrans