

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW (BUDOWY) INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ I USTALANIA WARTOŚCI
POCZĄTKOWEJ LOKALI

Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży) wraz z niezbędną infrastrukturą, sporządzony został w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zmianami),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r. ze zmianami)
3. Ustawie o własności lokali – z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
4. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2014.150 z 2014 r. ze zmianami),
5. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami)
6. Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015 r.

§ 2

Ilekroć w Regulaminie wymienia się:

1. **Statut** – oznacza to Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015 r.
2. **Ustawa Prawo Budowlane** – oznacza to Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami)
3. **Ustawa Kodeks Cywilny** – oznacza to Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U.2014.121 z 2014 r. ze zmianami)

4. **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych** – oznacza Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r. ze zmianami)
5. **Ustawa Prawo spółdzielcze** – oznacza to Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zmianami)
6. **Regulamin** – oznacza niniejszy regulamin
7. **Regulamin przyjmowania członków** – oznacza Regulamin w sprawie zasad przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, przydziału, najmu i zamiany lokali mieszkalnych obowiązujący w Spółdzielni
8. **Ekspektatywia** – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu
9. **Umowa rezerwacyjna** – umowa pomiędzy Spółdzielnią a potencjalnym nabywcą lokalu lub miejsca postojowego, określająca chęć przystąpienia do inwestycji, przybliżoną cenę za lokal i przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, określenie kwoty wstępnej opłaty uiszczanej w momencie podpisania umowy rezerwacyjnej i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy. Integralną częścią tej umowy jest niniejszy Regulamin. Umowa ta zawierać musi postanowienie, że osoba podpisującą ją zapoznała się z tym Regulaminem i akceptuje jego postanowienia.
10. **Umowa przedwstępna**, zwana także **umową o budowę lokalu** – umowa pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu i / lub miejsca postojowego, zawarta na zasadach komercyjnych, określonych w kodeksie cywilnym, zobowiązująca strony do podpisania do określonego momentu notarialnej umowy sprzedaży lokalu i zawierająca dane dotyczące tego lokalu, przybliżony termin realizacji, wstępnie określoną cenę lokalu i sposób jej zapłacenia, określenie kwoty zaliczki uiszczanej w momencie podpisania tej umowy i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy. Zaliczka wnoszona przy podpisywaniu umowy przedwstępnej nie może być niższa niż 20% wstępnie określonej ceny za cały lokal. Na poczet tej zaliczki uznawana jest kwota wpłacona wcześniej przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej. Integralną częścią tej umowy jest niniejszy Regulamin. Umowa ta zawierać musi postanowienie, że osoba podpisującą ją zapoznała się z tym Regulaminem i akceptuje jego postanowienia.
11. **Umowa o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu** – umowa notarialna zawierana pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu i / lub miejsca postojowego, ustanawiająca odrębną własność lokalu i przenosząca własność na jego nabywcę. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.
12. **Prace przygotowawcze** – oznaczają przygotowanie koncepcji architektonicznej, map i podkładów geodezyjnych, projekt budowlany etc.
13. **Koncepcja architektoniczna** – projekt przygotowany przez architekta, mający na celu przedstawienie możliwości zabudowy danej nieruchomości gruntowej lub przebudowy czy rozbudowy istniejącego budynku. Obejmuje ona wizualizacje budynku, rzuty kondygnacji, przekroje oraz zestawienie

podstawowych danych technicznych. Jest to wstępna informacja na temat planowanej inwestycji, na podstawie której przygotowuje się już projekty będące załącznikami do wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

14. **Projekt budowlany** – jest to opracowanie niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę oraz do jej realizacji. Zgodnie z **Prawem Budowlanym** (Art. 34 z późn. zm.) "powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."
15. **Planowane koszty inwestycji** – środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego;
16. **Poniesione koszty inwestycji** – środki finansowe wydatkowane w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
17. **Zadanie inwestycyjne (inwestycję)** – realizacja budynku, garażu, segmentu budynku lub zespołu budynków wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
18. **Koszt jednostkowy** – koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją,
19. **Cena** – całość kosztów budowy przypadająca na dany lokal.
20. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość wynosi co najmniej 220cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta pod meble wbudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, logii, antresoli, tarasów oraz tej części powierzchni w lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi, nad którą wysokość wynosi mniej niż 140 cm oraz pomieszczeń pralni, suszarni, strychów i piwnic. Jeżeli wysokość lokalu lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Do powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu – jest powierzchnią tego lokalu. Do ustalania powierzchni lokali ma zastosowanie Polska Norma PN ISO 9836:1997
21. **Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym** – wydzielone miejsce postojowe w podziemnym lub naziemnym parkingu, stanowiące odrębną własność względem lokalu. Udział powierzchni liczony jest jako całość garażu wielostanowiskowego dzielona przez całkowitą ilość miejsc postojowych. Na każde miejsce postojowe zawierane jest oddzielna umowa. Udział powierzchni liczony jest, jako całość garażu wielostanowiskowego dzielona przez całkowitą

ilość miejsc postojowych. Na każde miejsce postojowe zawierane jest oddzielna umowa.

II. Przedprojektowe przygotowanie inwestycji

§ 3

1. Zarząd prowadzi negocjacje odnośnie pozyskania gruntu na cele osób niewidomych.
2. Zarząd jest zobowiązany do minimalizowania kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
3. Zarząd zawiera umowy z organami samorządowymi celem uzyskania gruntu na preferencyjnych warunkach.
4. Na mocy umów poszukuje chętnych zgodnie z wymogami, oraz dokonuje niezbędnych prac, do których się zobowiązał, pod nadzorem Rady Nadzorczej.
5. Po uzyskaniu Zarządzenia o przekazaniu działki lub działek, Zarząd może przystąpić do podpisywania umów rezerwacyjnych.
6. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych mogą być finansowane **prace przygotowawcze** opisane w **§ 2 ust. 12 Regulaminu** w szczególności projekt budowlany, a także zakup działki lub działek pod inwestycję.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działania przygotowawcze pod planowaną inwestycję
2. Spółdzielnia nabywa działkę lub działki pod przyszłą budowę
3. Spółdzielnia pozyskuje chętnych do zakupu mieszkań
4. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd składa wniosek do stosownego organu administracji o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub innego dokumentu, jeśli są one wymagane przez obowiązujące w tym zakresie przepisy do uzyskania pozwolenia na budowę.
5. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy i nie jest zbywalna bez zgody Spółdzielni. Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej.
6. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd, indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu **art. 394 Kodeksu Cywilnego**.

7. Zarząd decyduje o wysokości opłaty rezerwacyjnej z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny, lokal użytkowy i miejsce postojowe w danej inwestycji.
8. Po podpisaniu umowy przedwstępnej wpłacona opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny ustanowienia odrębnej własności i nabycia lokalu.
9. W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia pisemnej propozycji przez **Spółdzielnię**, **Spółdzielnia** zwróci mu środki wpłacone na poczet tej umowy w terminie 60 dni, po potrąceniu 5% wpłaconej kwoty.
10. Potrącenia, o którym mowa w **ust. 9** nie stosuje się w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli osoba wypowiadająca umowę rezerwacyjną, bądź odmawiająca przystąpienia do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną bądź przedwstępną umowę sprzedaży lokalu.
 - 2) jeżeli cena 1 m² lokalu zaproponowana przez Spółdzielnię w przedwstępnej umowie sprzedaży lokalu będzie wyższa niż 10% netto od ceny 1 m² określonej w umowie rezerwacyjnej podpisanej z osobą, która ją wypowiada.
 - 3) jeżeli umowa rezerwacyjna została przedłużona, na zasadzie znalezienia się na liście rezerwowej, taka umowa może zostać wypowiedziana w każdym czasie.
11. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej, **Spółdzielnia** zwróci osobom, środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej wielkości, w jakiej zostały przez nich wniesione, w terminie 60 dni.
12. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość lokali w realizowanej inwestycji pierwszeństwo w ich otrzymaniu mają osoby z największą liczbą punktów.
13. Liczba punktów przyznawana każdej osobie jest ustalona na podstawie **załącznika do niniejszego regulaminu**
14. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od trybów ustanawiania prawa pierwszeństwa do lokali określonych w **ust. 12 – 13**.
15. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd zleca opracowanie projektu budowlanego i kosztorysu robót.
16. Wybór podmiotu przygotowującego projekt budowlany i kosztorys robót dokonywany jest przez Zarząd.

III. Budowa

§ 5

1. Po ukończeniu projektu budowlanego Zarząd Spółdzielni występuje do odpowiednich organów administracji o wydanie pozwolenia na budowę.
2. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Zarząd ogłasza przetarg na wykonanie budynku zgodnie z projektem budowlanym.
3. Podpisanie umowy o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem, którego oferta przetargowa została uznana za najkorzystniejszą, uzależnione jest od podpisania przedwstępnych umów sprzedaży lokali na co najmniej 50% lokali mających powstać w realizowanej inwestycji.
4. Zarząd może podpisywać z przyszłymi nabywcami lokali umowy przedwstępne w realizowanej inwestycji dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
5. Umowy te powinny być również podpisywane dopiero po wskazaniu najkorzystniejszej oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego tak, aby znane były już przyszłe koszty wykonania inwestycji.
6. Umowy przedwstępne podpisuje się z osobami z którymi Spółdzielnia zawarła umowy rezerwacyjne.
7. Spółdzielnia w terminie 7 dni od podpisania ostatniej umowy przedwstępnej, na ostatni wolny lokal w budowanym budynku, wypowiada pozostałe umowy rezerwacyjne z 30 dniowym terminem wypowiedzenia.
8. Wypowiedzenie w/w umów nie powoduje żadnych konsekwencji finansowych dla Spółdzielni, na co rezerwujący przez podpisanie niniejszego **Regulaminu** wyrażają zgodę.
9. Potencjalny nabywca, któremu Spółdzielnia wypowiedziała umowę, w trybie **ust. 7**, może zadeklarować chęć jej kontynuacji na zasadzie znajdowania się na liście rezerwowej.
10. Taką deklarację składa na piśmie w terminie 14 dni od daty doręczenia wypowiedzenia,
11. W takim przypadku Spółdzielnia cofa oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.
12. Umowa w tym trybie trwa:
 - 1) do wypowiedzenia przez Rezerwującego
 - 2) do podpisania umowy przedwstępnej
 - 3) do zakończenia budowy
13. Dopiero po zaspokojeniu roszczeń osób z listy rezerwacyjnej, Zarząd ma prawo do podpisywania umów przedwstępnych z nowymi nabywcami.
14. Jeżeli Umowa przedwstępna zawierana jest w formie aktu notarialnego, koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.

15. Prace budowlane nie mogą zostać rozpoczęte, jeżeli przed przystąpieniem do nich Zarząd nie dysponuje umowami, o których mowa w **ust. 4** na co najmniej 50% lokali w planowanej inwestycji.
16. W przypadku, kiedy już po rozpoczęciu inwestycji ilość lokali, co do których podpisano umowę przedwstępną, spadła poniżej 50% ilości lokali w realizowanej inwestycji, możliwe jest czasowe wstrzymanie jej realizacji aż do momentu uzupełnienia ilości osób zainteresowanych inwestycją lub kontynuacja inwestycji ze środków własnych Spółdzielni bądź z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego.
17. Decyzję w sprawie prowadzenia inwestycji w sytuacji opisanej w **ust. 16** niniejszego paragrafu podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 6

1. W trakcie realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje częściowych odbiorów prac.
2. Płatność na rzecz firmy realizującej inwestycję dokonuje się etapami po pozytywnym odbiorze przez Spółdzielnię każdego z nich.
3. Po zakończeniu realizacji inwestycji należy zgłosić budynek do stosownego organu administracji w celu uzyskania i wydania wymaganych przez prawo pozwoleń.
4. Ostatnia rata płatności na rzecz firmy realizującej inwestycję powinna zostać dokonana dopiero po wydaniu pozwoleń, o których mowa w **ust. 3** powyżej.
5. Rata ta powinna stanowić istotną część należności Spółdzielni wobec wykonawcy, jednakże nie mniejszą niż 5% sumarycznej kwoty, zapisanej w umowie o roboty budowlane zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a wykonawcą.

IV. Koszty budowy

§ 7

1. Decyzję o rozpoczęciu realizacji i podziale inwestycji na etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
2. Koszty bezpośrednie i pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym obiekcie.
3. Na koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się koszty bezpośrednie i pośrednie.

§ 8

1. W przypadku realizacji inwestycji jednoobiektowej kwalifikacja kosztów przedstawia się następująco:

1) koszty bezpośrednie, które są związane z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną:

- a. roboty budowlano -montażowe,
- b. roboty instalacyjne,
- c. roboty wykończeniowe,
- d. wyposażenie do ogólnej obsługi lokali,
- e. opłaty przyłączeniowe wpłacane do:
 - i. Zakładu Energetycznego,
 - ii. Zakładu Gazowniczego,
 - iii. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji,
 - iv. Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej,
- f. Koszty związane z przystosowaniem budynku dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami w szczególności, osób z niepełnosprawnością narządu wzroku.

2) koszty pośrednie, które obejmują nakłady na:

- a. koszty opracowania dokumentacji (prawne i techniczne);
- b. koszty pozyskania terenu (prawne i techniczne),
- c. zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- d. koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki istniejących obiektów, wyrębu drzew, itp.;
- e. badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- f. dokumentację projektową i koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej;
- g. obsługę geodezyjną budowy,
- h. opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- i. odszkodowania za obiekty zastępcze,
- j. przesiedlenie dotychczasowych użytkowników,
- k. strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
- l. ubezpieczenie inwestycji,
- m. nadzór inwestorski,
- n. odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- o. opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- p. koszty robót wykonanych 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, koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
- q. inne nakłady poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego (np. odsetki zapłacone przez Spółdzielnię od nieterminowo realizowanych faktur, koszty postępowania sądowego poniesione przez Spółdzielnię w związku z prowadzeniem danego zadania inwestycyjnego, odszkodowania, kary umowne itp.)
 - r. koszty własne Spółdzielni i Generalnego Wykonawstwa; poniesione w związku z realizacją inwestycji,
 - s. zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
 - t. koszty lustracji spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje.
- 3) **koszty indywidualne, które są związane z realizacją konkretnego lokalu i nie są wliczane do kosztów budowy budynków i są ponoszone przez właścicieli tych lokali:**
- a. wyposażenie lokalu,
 - b. dodatkowych instalacji w budynku, związanych z wyposażeniem lokalu,
 - c. robót wykończeniowych.

§ 9

1. Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według ceny nabycia.

V. Ustalanie ceny sprzedaży lokali dla nowych inwestycji.

§ 10

1. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
2. Ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - 1) kosztów robót stanu surowego;
 - 2) kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali (wykończenie ścian, podłogi, wyposażenie kuchni, wyposażenie łazienki, wyposażenie ubikacji, meble wbudowane);

- 3) pozostałych kosztów, w szczególności kosztów robót wykończeniowych części wspólnych oraz kosztów zagospodarowania terenu inwestycji.

§ 11

1. Koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 12

1. Wysokość ceny 1 m² lokalu w realizowanej inwestycji określa się na podstawie przewidywanych sumarycznych kosztów opisanych w **§ 8 Regulaminu**.
2. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do ustalenia wstępnej wysokości ceny lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego,
4. Do ustalenia ostatecznej wysokości ceny nabycia lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z pomiaru lokalu, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego.
5. Pomiaru lokalu dokonuje się w świetle wykonanych tynków.
6. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi i garażami koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) na ten obiekt dzieli się w pierwszej kolejności na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni.
7. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami, koszt 1 m² powierzchni garażu lub miejsca parkingowego w wielostanowiskowym garażu ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, w oparciu o analizę projektu technicznego, lokalizację obiektu i kosztorys inwestorski.
8. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się istotnie między sobą cechami konstrukcji, instalacjami wewnętrznymi, wyposażenia lub innymi – podział nakładów na lokale mieszkalne i użytkowe powinien uwzględniać te różnice przez zastosowanie szczegółowych kosztorysów zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
9. Dla lokali użytkowych, w tym garaży wyróżniających się odmiennymi cechami funkcjonalnymi i użytkowymi, ustala się indywidualny sposób rozliczania kosztów ich realizacji.
10. Zasady tego zróżnicowania ustala Rada Nadzorcza.

§ 13

Poniesione koszty i przychody z realizacji zadania inwestycyjnego są podstawą do:

- 1) rozliczeń z nabywcami dokonującymi zakupu lokalu w oparciu o umowę sprzedaży,
- 2) ewentualnego rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji – w przypadku pojawienia się takiej konieczności,

§ 14

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej oraz Zbiorczego Zestawienia Kosztów Inwestycji;
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji poniesionych przez Spółdzielnię.

a. Wstępne ustalenie kosztów.

§ 15

Wstępne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd warunków umowy o budowę lokalu określającej:

- 1) adres lokalu lub jego lokalizację, wstępny numer lokalu oraz powierzchnię lokalu,
- 2) wysokość wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 3) zobowiązanie finansującego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 4) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 6) tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
- 7) rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego/budowlanego lub ich wniesionej części w wypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu.
- 8) kary umowne i odsetki karne za nienależyte wykonywanie umowy przez którąkolwiek ze stron umowy.

§ 16

1. Cenę nabycia lokalu oblicza się mnożąc powierzchnię danego lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu przez cenę jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu w danym budynku.
2. Cena określana jest na zasadach wolnorynkowych, jednakże jej poziom nie może być niższy niż całkowite koszty budowy przypadające na dany lokal.
3. Wyliczona cena może być korygowana współczynnikami atrakcyjności (w wysokości od 0,85 do 1,15).
4. Do czynników mających wpływ na określenie współczynnika atrakcyjności lokali mieszkalnych, w ramach danego zadania inwestycyjnego, należą w szczególności:
 - 1) usytuowanie lokalu (np. w pobliżu dźwigu lub zsypu na śmieci),
 - 2) położenie lokalu na określonej kondygnacji budynku,
 - 3) usytuowanie lokalu w budynku niskim w zabudowie zwartej,
 - 4) występowanie w lokalu logii, balkonu, antresoli,
 - 5) sąsiedztwo uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku,
 - 6) wielkość przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych - piwnice.
5. Decyzję o zastosowaniu współczynników atrakcyjności, przed rozpoczęciem każdego zadania inwestycyjnego, podejmuje Zarząd, ustalając równocześnie wysokość tych współczynników, w oparciu o zasady określone w niniejszym paragrafie.

b. Ostateczne ustalenie kosztów.

§ 17

1. W trakcie realizacji budynku, na wniosek nabywcy lokalu, mogą być wprowadzone ograniczenia robót lub roboty dodatkowe.
2. Ewentualne dopłaty z tytułu robót dodatkowych i zamiennych oraz zwroty z tytułu ograniczeń są rozliczane z przyszłym użytkownikiem lokalu w sposób

wynikający z ustaleń w umowie z wykonawcą i uwzględniane są indywidualnie w cenie lokalu.

3. Wartość ograniczeń lub robót dodatkowych nie wpływa na wysokość ostatecznego rozliczenia średniego kosztu budowy m², który ustala się w oparciu o wyposażenie lokalu określone w dokumentacji technicznej.
4. Wartość ww. robót uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym przy ustalaniu należnej wpłaty na poczet ceny nabycia lokalu.
5. Koszty indywidualne, wymienione w **§ 8 ust. 1 pkt 3 niniejszego Regulaminu**, które są związane z realizacją konkretnego lokalu i nie są wliczane do kosztów budowy budynków i są ponoszone przez właścicieli tych lokali.

§ 18

1. Ostateczne rozliczenie inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali zostanie dokonane w terminie 3 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.
2. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem tylko robót zakończonych.
3. Należy w takim przypadku podać:
 - 1) koszt wykonania robót nie zakończonych (z założeniem wzrostu cen),
 - 2) termin ich wykonania
 - 3) termin ich rozliczenia
 - 4) termin potwierdzenia ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji.
4. Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji mieszkaniowej wartość początkowa (koszt budowy) lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wymaganego od finansujących, a także podstawę do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy danego lokalu.

§ 19

1. Środki własne Spółdzielni mogą być czasowo angażowane na finansowanie inwestycji.
2. Są one oprocentowane, a odsetki stanowią przychód spółdzielni.
3. Odsetki te nie mogą być wyższe od odsetek ustawowych.
4. Obowiązek zapłaty odsetek ciąży na finansujących, proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy o budowę danego lokalu.

§ 20

1. Szczegółowe zasady ustalania kosztów, ich rozliczania oraz warunków realizacji nowych inwestycji uchwalane są przez Radę Nadzorczą dla poszczególnych inwestycji przed przystąpieniem do przedsięwzięcia inwestycyjnego .
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

VI. Zasady wnoszenia opłat na poczet ceny lokalu.

§ 21

1. Zaliczkę na poczet ceny lokalu wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 20% wstępnie określonej ceny całego lokalu, w terminie określonym w umowie przedwstępnej.
2. Na poczet tej zaliczki uznawana jest kwota wpłacona wcześniej przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej.
3. Pozostała część środków na poczet ceny nabycia lokalu jest wymagalna poprzez wnoszenie jej systemem ratalnym lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z zawartą w tej sprawie umową.
4. Wnoszenie wkładu przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt.
5. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
6. Ostateczne rozliczenie całości ceny następuje zgodnie z **§ 12 i § 17 Regulaminu** przed przekazaniem lokalu jego nabywcy.
7. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia ceny lokalu określonej w umowie przedwstępnej Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości ustawowej.
8. W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie przedwstępnej Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
9. Podpisywanie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali na rzecz ich nabywców dokonywane jest po wydaniu pozwolenia na użytkowanie i uiszczeniu przez nabywców ostatecznej ceny nabycia lokalu określonej zgodnie z **ust. 3**.

§ 22

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

§ 23

1. W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy przedwstępnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, lub w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię na skutek nie wypełniania przez nabywcę warunków umowy przedwstępnej Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet ceny lokalu potrącając odsetki naliczone zgodnie z **§ 21 ust. 7 Regulaminu** plus 3% wpłaconej kwoty, jednak nie mniej niż 50% opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w **§ 4 ust. 6 Regulaminu**.
2. Potrącenia, o którym mowa w **ust. 1** nie stosuje się, jeżeli osoba wypowiadająca umowę przedwstępną znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę przedwstępną.

VII. Ustalenie Wartości Środków Trwałych

§ 24

1. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszt bezpośredni w wysokości wynikającej z dokumentów źródłowych.
2. Koszty pośrednie w wysokości narzutu wyliczonego zgodnie z ustalonymi zasadami, w tym koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych, powstałych w trakcie budowy, podlegają rozliczeniu na środki trwałe proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich.

§ 25

1. Do strat inwestycji mieszkaniowych zalicza się:
 - 1) kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne,
 - 2) koszty postępowania sądowego,
 - 3) straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
 - 4) straty o charakterze losowym,

- 5) koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano, lub nie rozpoczętych w okresie 5 lat,
 - 6) koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni i innych organów,
 - 7) inne straty.
2. Do zysków inwestycyjnych zalicza się:
- 1) kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy (z wyjątkiem kwot potrąconych wykonawcom z tytułu wad w wykonywaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego),
 - 2) zwroty kosztów postępowania sądowego dotyczącego działalności inwestycyjnej,
 - 3) wpływy z tytułu należności inwestycyjnych odpisanych uprzednio na straty,
 - 4) odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych w sferze inwestycji,
 - 5) inne zyski.

§ 26

1. Straty i zyski z tytułu działalności inwestycyjnej rozlicza się z kosztami aktualnie realizowanych zadań inwestycyjnych, których dotyczą.
2. Straty lub zyski powstałe po zakończeniu działalności inwestycyjnej na rozliczonym zadaniu Spółdzielni rozlicza się z funduszem zasobowym lub funduszem przyszłych inwestycji wg decyzji Zarządu.

§ 27

Uzyskane w wyniku inwestycji mieszkaniowych środki trwale wprowadza się do ewidencji z datą przekazania ich do eksploatacji.

§ 28

Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

VIII. Postanowienia Końcowe

§ 29

Załącznikiem do niniejszego regulaminu jest kryterium przyznawania punktów, które uchwała Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 30

Wszelkie zmiany Regulaminu, muszą być dokonywane uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 31

Niniejszy regulamin przyjęty na podstawie **§ 70 i § 96 ust 1 pkt. 13 Statutu** uchwałą Rady Nadzorczej z nr. 2/I/2016 z dnia 28 stycznia 2016 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.