



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N ”**

76-200 SŁUPSK , ul. S.Leszczyńskiego 7
tel. (0-59) 843-25-16 fax (0-59) 843-21-22
www.czyn.slupsk.pl

REGULAMIN

**PODEJMOWANIA INWESTYCJI POLEGAJĄCYCH
NA BUDOWIE , ROZLICZANIA KOSZTÓW
BUDOWY
I USTALANIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ
LOKALI
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ CZYN ”
W SŁUPSKU**

SŁUPSK 2010

REGULAMIN

PODEJMOWANIA INWESTYCJI POLEGAJĄCYCH NA BUDOWIE, ROZLICZANIA KOSZTÓW BUDOWY I USTALANIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ LOKALI

W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późn. zmianami).
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 05.12.2000 r. (t.j. Dz.U. z 2003 r.Nr 119,poz.1116 z późn. zmianami).
- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz 93, z późn. zmianami).
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami).
- Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czyn" w Słupsku.
- Regulamin gospodarki finansowej SSM "Czyn".

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy dotyczy budowy:
 - 1) lokali mieszkalnych;
 - 2) lokali o innym przeznaczeniu – garaży, lokali użytkowych;
 - 3) miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
 - 4) miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą.
2. Regulamin określa :
 - 1) Zasady podejmowania, finansowania, ustalania i rozliczania kosztów inwestycji polegających na budowie nowych obiektów;
 - 2) Zasady ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali realizowanych w ramach inwestycji;
 - 3) Zasady wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego;
 - 4) Zasady rozliczeń z członkami z tytułu wkładów budowlanych i z tytułu ceny nabycia z nabywcami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni.

3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Słupską Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku
- 2) **deklaracji zainteresowania** – należy przez to rozumieć formularz w formie ankiety zawierający imię, nazwisko, adres i telefon osoby składającej deklarację oraz informację o rodzaju lokalu, którym jest zainteresowana;
- 3) **umowie rezerwacyjnej (ofercie)** - należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią i przyszłym nabywcą lokalu stanowiącą podstawę do ujęcia go w dokonywanym naborze osób, z którymi zostanie zawarta umowa o budowę lokalu. Umowa określa w szczególności:
 - a) rodzaj i powierzchnię lokalu, którym osoba ta jest zainteresowana,
 - b) szacunkowy koszt budowy lokalu,
 - c) przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
 - d) określenie kwoty opłaty rezerwacyjnej uiszczanej w związku z podpisaniem umowy rezerwacyjnej i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy.
 - e) oświadczenie nabywcy lokalu o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i akceptacji jego postanowień.

Integralną częścią umowy rezerwacyjnej jest niniejszy Regulamin.

- 4) **zadaniu inwestycyjnym (inwestycji)** – należy przez to rozumieć realizację budowy budynku, garażu, segmentu budynku, lub zespołu budynków wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą,
- 5) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym;
- 6) **umowie o budowę lokalu** – należy przez to rozumieć umowę zawartą z członkiem lub inną osobą, której oferta została wybrana, zawierającą dane dotyczące lokalu, a w szczególności:
 - a) zobowiązanie stron podpisania do określonego terminu notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu,
 - b) termin realizacji inwestycji,
 - c) planowany koszt budowy lokalu,
 - d) harmonogram i wysokość wpłat wnoszonych na sfinansowanie kosztów budowy,
 - e) określenie kwoty wstępnej opłaty uiszczanej w momencie podpisania umowy o budowę lokalu i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy. Kwota opłaty wstępnej nie może być niższa niż 30% wstępnie określonego kosztu budowy lokalu. Na poczet tej kwoty zaliczana jest kwota opłaty rezerwacyjnej wpłacona przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej.
 - f) oświadczenie nabywcy lokalu o zapoznaniu się z Regulaminem rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego i ustalania kosztów budowy lokali realizowanych w ramach danego zadania inwestycyjnego i akceptacji jego postanowień.

Integralną częścią umowy obudowę lokalu jest Regulamin, o którym mowa w punkcie 6f.

- 7) **umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu** - należy przez to rozumieć umowę notarialną zawieraną pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu, przenoszącą własność lokalu na jego nabywcę. Koszt zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.
- 8) **pracach przygotowawczych** – należy przez to rozumieć zakup nieruchomości gruntowej na której realizowane będzie zadanie inwestycyjne, przygotowanie projektu budowlanego, ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargu na roboty budowlane. W przypadku gruntów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni, przez prace przygotowawcze należy rozumieć przygotowanie projektu budowlanego, ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargu na roboty budowlane.

- 9) **planowanych kosztach inwestycji** - należy przez to rozumieć przewidywaną wysokość środków finansowych na pokrycie całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego,
- 10) **poniesionych kosztach inwestycji** - należy przez to rozumieć całkowitą, ostateczną, wysokość środków finansowych, wydatkowanych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
- 11) **koszcie jednostkowym** - należy przez to rozumieć koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją,
- 12) **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania lub powierzchnię miejsca postojowego w przypadku budowy garaży wielostanowiskowych.
- 13) **nabywcy lokalu** - należy przez to rozumieć zarówno członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie na jego rzecz prawa lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu w realizowanym zadaniu inwestycyjnym, jak też osobę nie będącą członkiem Spółdzielni ubiegającą się o nabycie prawa własności lokalu.

II. ZASADY PODEJMOWANIA DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

§ 2

DEKLARACJA ZAINTERESOWANIA

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Zarząd Spółdzielni powiadamia o projektowanym zadaniu inwestycyjnym oraz możliwości uzyskania lokalu w nowobudowanych obiektach budowlanych poprzez zebranie deklaracji zainteresowania. O możliwości złożenia deklaracji zainteresowania Zarząd powiadamia poprzez bezpośrednie zaproszenie mieszkańców budynków administrowanych przez Spółdzielnię, ogłoszenia w internecie, prasie itp.
2. Zebranie deklaracji zainteresowania, o których mowa w ust.1 ma na celu zbadanie poziomu zainteresowania lokalami oraz akceptację orientacyjnego kosztu budowy lokalu.
3. Jeżeli ze złożonych przez osoby zainteresowane pisemnych deklaracji wynika możliwość zbycia 100% lokali, które mają powstać w wyniku realizacji inwestycji, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na sfinansowanie opracowania przez uprawniony podmiot koncepcji architektonicznej, która umożliwi przygotowanie wstępnych założeń rzeczowo - finansowych zadania inwestycyjnego.
4. Przetarg na opracowanie koncepcji architektonicznej, o którym mowa w ust. 3, obejmuje swoim zakresem również opracowanie projektu budowlanego.
5. Wybór podmiotu przygotowującego koncepcję architektoniczną i projekt budowlany dokonywany jest na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom oraz udzielania zamówień na roboty budowlane w SSM "Czyn".

§ 3

UMOWA REZERWACYJNA

1. Wstępne założenia rzeczowo - finansowe opracowane na podstawie koncepcji architektonicznej stanowią podstawę dla Zarządu Spółdzielni do przygotowania i podpisania umów rezerwacyjnych z przyszłymi nabywcami lokali, zainteresowanymi podpisaniem umów o budowę lokalu.
2. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz.1116). Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej. Cesja umowy wymaga wyrażenia zgody przez Spółdzielnię.
3. 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. Po podpisaniu umowy o budowę lokalu kwota ta jest zaliczana na poczet kwoty opłaty wstępnej.
4. Ze środków zgromadzonych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych będą finansowane prace przygotowawcze opisane w § 1 ust.3 pkt 8.
5. Zarząd Spółdzielni ustalając wysokość opłaty rezerwacyjnej bierze pod uwagę zabezpieczenie pokrycia kosztów prac przygotowawczych.
6. W przypadku rozwiązania umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie przyszłego nabywcy lokalu bądź nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy o budowę lokalu w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.
7. Potrącenia, o którym mowa w ust. 6 nie stosuje się w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli osoba wypowiadająca umowę rezerwacyjną bądź odmawiająca przystąpienia do podpisania umowy o budowę lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną bądź umowę o budowę lokalu.
 - 2) jeżeli cena 1 m² lokalu zaproponowana przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu będzie wyższa co najmniej o 30% od ceny 1 m² określonej w umowie rezerwacyjnej podpisanej z osobą, która ją wypowiada.
8. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, Spółdzielnia zwróci osobom, z którymi podpisała umowy rezerwacyjne, środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej wielkości, w jakiej zostały przez nich wniesione.
9. Dokonując naboru osób, z którymi zostanie zawarta umowa rezerwacyjna dotycząca budowy lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni rozpatruje w pierwszej kolejności oferty członków oczekujących.

10. W przypadku większej ilości chętnych niż liczba lokali mieszkalnych w realizowanej inwestycji, pierwszeństwo w ich nabyciu mają członkowie Spółdzielni. Pierwszeństwo to jednak ograniczone jest terminem 6 tygodni od dnia wysłania zawiadomienia o dacie przystąpienia do podpisywania umów rezerwacyjnych.
11. Spółdzielnia zawiadamia wszystkich członków Spółdzielni, którzy złożyli w Spółdzielni deklarację zainteresowania z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem, o dacie przystąpienia do podpisywania umów rezerwacyjnych.
12. Zawiadomienia do wszystkich członków wysyła się w tym samym dniu. O podpisaniu umowy rezerwacyjnej decyduje moment zgłoszenia się członka w siedzibie Spółdzielni.
13. Jeżeli po upływie miesiąca od daty wysłania zawiadomień wciąż pozostają wolne lokale mieszkalne, w stosunku do których Spółdzielnia nie zawarła umów rezerwacyjnych z członkami Spółdzielni, Spółdzielnia może przystąpić do podpisywania umów rezerwacyjnych z innymi osobami.
14. O podpisaniu umowy rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 13, lub umowy rezerwacyjnej na lokale inne niż mieszkalne decyduje moment zgłoszenia się w siedzibie Spółdzielni osoby zamierzającej podpisać umowę.
15. Integralną część umowy rezerwacyjnej stanowi niniejszy regulamin oraz wzór umowy o budowę lokalu.

§ 4

PRACE PRZYGOTOWAWCZE

1. Zawarcie umów rezerwacyjnych w ilości zapewniającej zbycie wszystkich lokali w projektowanym zadaniu inwestycyjnym stanowi podstawę dla Zarządu do rozpoczęcia prac przygotowawczych.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni może upoważnić Zarząd odrębną uchwałą do rozpoczęcia prac przygotowawczych w sytuacji kiedy z zawartych umów rezerwacyjnych wynika częściowe zapewnienie zbycia wszystkich lokali w projektowanym zadaniu inwestycyjnym.
3. Po zakupie nieruchomości gruntowej, opracowaniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę, Zarząd ogłasza przetarg na wykonanie obiektu budowlanego, zgodnie z projektem budowlanym. Przetarg ten przeprowadzany jest na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom oraz udzielania zamówień na roboty budowlane w SSM "Czyn".
4. Na podstawie danych wynikających z zakończonych prac przygotowawczych, Zarząd opracowuje założenia organizacyjno - finansowe inwestycji oraz Regulamin rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, a także ustala planowane koszty inwestycji i przedkłada te dokumenty do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

5. Dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, w tym podpisanie umowy o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem którego oferta przetargowa została przyjęta , uzależniona jest od zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą dokumentów o których mowa w ust. 4 oraz podpisania z przyszłymi nabywcami lokali umów o budowę lokali w stopniu zapewniającym całkowite sfinansowanie planowanych kosztów zadania inwestycyjnego.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni może upoważnić Zarząd odrębną uchwałą do realizacji zadania inwestycyjnego , o którym mowa w ust. 5 , w sytuacji kiedy z zawartych umów o budowę lokalu wynika częściowe zapewnienie sfinansowania planowanych kosztów zadania inwestycyjnego.

III. FINANSOWANIE INWESTYCJI

§ 5

1. Zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnię finansowane są ze środków finansowych pochodzących:
 - 1) od przyszłych użytkowników lokali,
 - 2) ze środków własnych Spółdzielni,
 - 3) z kredytu bankowego,
 - 4) z innych źródeł.
2. Źródła finansowania poszczególnych zadań inwestycyjnych zostaną określone w Regulaminie rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego , o którym mowa w § 4 ust. 4.

§ 6

UMOWY O BUDOWĘ LOKALI

1. Po spełnieniu warunków o których mowa w § 4, Zarząd przystępuje do zawierania umów o budowę lokali w realizowanej inwestycji z przyszłymi ich nabywcami.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne realizowane jest na rzecz członków Spółdzielni, zawarcie umowy o budowę lokalu uwarunkowane jest złożeniem przez przyszłego nabywcę deklaracji przystąpienia do Spółdzielni lub jeżeli nabywca jest już członkiem Spółdzielni z innego tytułu, wniesieniem kolejnego udziału, zgodnie ze Statutem.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładów budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy w części przypadającej na ich lokal, przez wniesienie wpłat oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

5. Umowy o budowę lokali zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, z którymi zawarto wcześniej umowy rezerwacyjne dotyczące danego zadania inwestycyjnego.
6. Umowa o budowę lokalu zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni założenia organizacyjno - finansowe inwestycji, Regulamin rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego i planowane koszty inwestycji, o których mowa w § 4 ust. 4, stanowią podstawę do ustalenia wstępnej wartości początkowej poszczególnych lokali czyli planowanych kosztów budowy poszczególnych lokali objętych tym zadaniem.
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
9. Do ustalenia wstępnej wysokości kosztu przypadającego na lokal przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego.
10. Do ustalenia ostatecznej wysokości kosztów wybudowania lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z pomiaru lokalu, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego.
11. Pomiaru lokalu, z wyłączeniem miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, dokonuje się w świetle wykonanych tynków.
12. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów całego zadania inwestycyjnego w sposób określony w § 9 regulaminu.
13. Wysokość ceny 1 m² powierzchni lokalu, którego przyszły nabywca nie jest członkiem Spółdzielni, może zawierać kwotę zysku ustaloną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni.
14. Umowy o budowę lokalu zawierane z członkami i innymi nabywcami winny zawierać w szczególności następujące elementy:
 - 1) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego nabywcy konkretnie określonego lokalu;
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 3) określenie stanu prawnego terenu, na którym będzie realizowane zadanie inwestycyjne;
 - 4) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu lub ceny;
 - 5) zobowiązanie przyszłego nabywcy do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego lub ceny określonych w umowie;
 - 6) określenie wysokości i terminu wniesienia opłaty wstępnej,
 - 7) określenie wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu lub ceny;
 - 8) określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor;
 - 9) sposobu ustalania i rozliczania kosztów budowy,

- 10) rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganych wpłat, a sumą zaliczek (zwrot nadpłaty przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wpłat przez nabywcę w terminie określonym przez Spółdzielnię),
 - 11) postanowienie, że zarządzanie nieruchomością wspólną od daty oddania budynku w użytkowanie sprawować będzie Spółdzielnia.
15. Z chwilą zawarcia z nabywcą lokalu umowy o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
 16. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna i wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią lub wniesionymi zaliczkami na pokrycie kosztów budowy, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 17. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmujące wniesiony przez członka Spółdzielni wkład budowlany albo jego część, staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
 18. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmujące wniesione zaliczki na pokrycie kosztów budowy, przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, staje się skuteczne z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu z nabywcą lub spadkobiercą z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed podpisaniem umowy o budowę lokalu z poprzednim nabywcą, zbycie to staje się skuteczne z chwilą podpisania umowy o budowę lokalu z kolejnym nabywcą .
 19. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
 20. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu lub Spółdzielnię.
 21. Rozwiązanie umowy przez przyszłego nabywcę oraz w przypadku wymienionym w ust. 23, spowoduje zwrot wniesionych przez przyszłego nabywcę lokalu środków finansowych w wysokości nominalnej (nieoprocentowanej), pomniejszonych o kwotę stanowiącą równowartość 30% środków wymagalnych od przyszłego nabywcy lokalu na pokrycie całkowitych planowanych kosztów budowy tego lokalu tytułem kary umownej.
 22. Zwrot środków finansowych rozwiązującemu umowę, o których mowa w ust. 21 nastąpi nie wcześniej niż w dniu zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę lokalu i otrzymaniu wymaganych tą umową środków finansowych od kolejnego nabywcy tego lokalu.
 23. Naliczenia i potrącenia kary umownej o której mowa w ust. 21 nie dokonuje się, jeżeli przyszły nabywca lokalu sam znajdzie następcę prawnego, który przed dniem zwrotu przez Spółdzielnię wniesionych przez rozwiązującego umowę środków finansowych, zawrze umowę o budowę lokalu i wniesie wymagane tą umową środki finansowe.

24. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy nabywca lokalu lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.
25. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 24, może nastąpić za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
26. Spółdzielnia ustanawia na rzecz przyszłego nabywcy lokalu odrębną własność lokalu poprzez zawarcie umowy o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu, w formie aktu notarialnego zawartego między tą osobą a Spółdzielnią, najpóźniej 3 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie nabywcy, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
27. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
28. Podpisywanie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali na rzecz ich nabywców dokonywane jest po wydaniu pozwolenia na użytkowanie, ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego i uiszczeniu przez nabywców pełnej ostatecznej wysokości wkładu lub uiszczeniu ceny nabycia lokalu.
29. Integralną część umowy o budowę lokalu stanowi regulamin rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, którego umowa dotyczy, rzut lokalu oraz jego usytuowanie w budowanym obiekcie oraz wykaz standardowego wyposażenia i wykończenia lokalu.

§ 7

WNOSZENIE WPLĄT NA POKRYCIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI

1. Opłatę wstępną na poczet wkładu lub ceny lokalu wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 30% planowanej wysokości kosztów budowy lokali, w terminie określonym w umowie o budowę lokalu. Na poczet tej zaliczki uznawana jest kwota opłaty rezerwacyjnej wpłacona przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej.
2. Pozostała część środków na poczet wkładu lub ceny nabycia lokalu jest wymagalna poprzez wnoszenie jej systemem ratalnym lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
3. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia wkładu lub ceny lokalu określonej w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości ustawowej.

4. W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia wkładu lub ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie o budowę lokalu, Spółdzielnia ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Wniesione środki na budowę lokalu rozliczane będą wg wartości nominalnej i nie będą podlegały oprocentowaniu.

IV. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI ORAZ USTALANIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ LOKALI

§ 8

SPOSÓB USTALANIA KOSZTÓW INWESTYCJI

1. Zadanie inwestycyjne może być jednoobiektowe (jeden budynek), wielobiektowe lub wielosegmentowe (kilka budynków lub segmentów).
2. Decyzję o rozpoczęciu realizacji i podziale inwestycji na etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
3. Zaewidencjonowane koszty bezpośrednie i pośrednie zadań inwestycyjnych wielobiektowych i wielosegmentowych rozlicza się na każdy obiekt i segment proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w tych obiektach i segmentach.
4. Koszty bezpośrednie i pośrednie w ramach obiektów i segmentów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Na koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się koszty bezpośrednie i pośrednie. Ich podział różni się zależności od tego czy Spółdzielnia realizuje inwestycję wielobiektową czy jednoobiektową.
6. 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) elewacyjne,
 - e) uzbrojenie terenu,
 - f) ukształtowania i zagospodarowania terenu,
 - g) wyposażenie lokalu, w wysokości wynikającej z oferty wybranej w wyniku przetargu na wykonanie obiektu budowlanego,
 - e) dokumentację projektową i nadzór autorski,
 - f) badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
 - g) obsługę geodezyjną budowy,

- h) zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- i) opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- j) przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
- k) strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
- l) ubezpieczenie inwestycji,
- o) nadzór inwestorski,
- p) odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- q) opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- r) 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,
- s) opłaty przyłączeniowe uiszczane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej,
- t) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
- u) 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.)

2) **koszty pośrednie**, które obejmują nakłady na :

- a) koszty Administracji Ogólnej Spółdzielni przypadające na dane zadanie inwestycyjne w wysokości obciążającej działalność inwestycyjną określone procentowo w planie rocznym przez Radę Nadzorczą, a ustalone każdorazowo dla danego zadania inwestycyjnego przez Zarząd w drodze uchwały,
- b) zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- c) koszty lustracji Spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje.

7. W przypadku realizacji **inwestycji wieloobektowej** kwalifikacja kosztów przedstawia się następująco:

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

- a) roboty budowlano -montażowe,
- b) roboty instalacyjne,
- c) roboty wykończeniowe,
- d) elewacyjne,
- e) uzbrojenie terenu,
- f) ukształtowania i zagospodarowania terenu,
- g) wyposażenie lokalu, w wysokości wynikającej z oferty wybranej w wyniku przetargu na wykonanie obiektu budowlanego.

2) **koszty pośrednie**, które obejmują nakłady na :

- a) dokumentację projektową i nadzór autorski,
- b) badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- c) obsługę geodezyjną budowy,

- d) zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- e) opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- f) przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
- g) odszkodowania za obiekty zastępcze,
- h) strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
- i) ubezpieczenie inwestycji,
- k) nadzór inwestorski,
- l) koszty Administracji Ogólnej Spółdzielni przypadające na dane zadanie inwestycyjne w wysokości obciążającej działalność inwestycyjną określone procentowo w planie rocznym przez Radę Nadzorczą a ustalone każdorazowo dla danego zadania inwestycyjnego przez Zarząd w drodze uchwały,
- m) zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- 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,
- q) opłaty przyłączeniowe uiszczane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej.
- r) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
- s) 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.).
- t) koszty lustracji Spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje

8. Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według ceny nabycia, bądź według wyceny uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w momencie ustalania kosztów danego zadania. Do rozliczenia inwestycji przyjmuje się wartość wyższą.
9. Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których przyszli nabywcy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 9

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZADANIA INWESTYCYJNEGO NA LOKALE I USTALANIE WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ LOKALI.

1. **Ustalenia kosztów zadania inwestycyjnego** i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się w trzech etapach:

- 1) **do umów rezerwacyjnych** – szacunkowy koszt inwestycji zostanie ustalony i rozliczony na lokale, na podstawie opracowanej koncepcji architektonicznej, dokumentacji projektowej i kosztorysów inwestorskich z doliczeniem kosztów już poniesionych i uwzględnieniem przewidywanych nakładów inwestycyjnych;
 - 2) **do umów o budowę lokali** – planowany koszt inwestycji zostanie ustalony i rozliczony na lokale, na podstawie oferty na wykonanie obiektu budowlanego wybranej w przetargu, z doliczeniem kosztów już poniesionych i uwzględnieniem przewidywanych nakładów inwestycyjnych oraz rezerwy na nieprzewidziane koszty w wysokości do 10%;
 - 3) **do rozliczenia z nabywcami lokali** - ostateczny koszt inwestycji zostanie ustalony po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania. Koszt budowy lokali zostanie ustalony na podstawie faktycznie poniesionych kosztów inwestycji, obejmujących wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie budowy oraz przewidywanych do poniesienia (np. lustracja);
2. **Rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego** i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
- 1) **planowane koszty inwestycji** - w chwili rozpoczęcia inwestycji, dla ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej;
 - 2) **ostatecznie - poniesione koszty inwestycji**, po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania zadania do użytkowania (tj. od daty prawomocnej decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku, wydanej przez odpowiedni organ). Podstawą ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego jest zbiorcze zestawienie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na realizację tego zadania.
3. Ustalone koszty zadania inwestycyjnego stanowią podstawę do ustalenia kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu i wysokości wkładu lub ceny sprzedaży.
4. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami, koszt 1 m² powierzchni garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, w oparciu o analizę projektu technicznego i kosztorys inwestorski.
5. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się istotnie między sobą instalacjami wewnętrznymi, cechami konstrukcji, wyposażenia lub innymi - podział nakładów na lokale mieszkalne i użytkowe powinien uwzględniać te różnice przez zastosowanie szczegółowych kosztorysów zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
6. Ustalony w trybie poprzedzających ustępów koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu, może być zróżnicowany w zależności od cech użytkowych i atrakcyjności poszczególnych lokali. Koszty przypadające na poszczególne lokale mogą być skorygowane współczynnikiem wzrostu lub obniżenia w granicy od 0,95 do 1,05, w zależności od:
- 1) usytuowania lokalu (np. w pobliżu dźwigu lub zsypu na śmieci),
 - 2) położenia lokalu na określonej kondygnacji budynku,
 - 3) usytuowania lokalu w budynku,
 - 4) występowania w lokalu logii, balkonu, antresoli,
 - 5) sąsiedztwa uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku,

- 6) wielkości przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych (np. piwnice)
 - 7) innych uwarunkowań.
7. Zastosowanie współczynnika korygującego oraz jego wysokość ustala regulamin, o którym mowa w § 10 ust. 1.
 8. 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.
 9. Współczynnika korygującego nie stosuje się do kosztów infrastruktury technicznej (budowy sieci i dróg) przypadających na zadanie inwestycyjne.
 10. W trakcie realizacji budynku, na wniosek nabywcy lokalu mogą być wprowadzone ograniczenia robót lub roboty dodatkowe. 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.
 11. Wartość ograniczeń lub robót dodatkowych nie wpływa na wysokość ostatecznego rozliczenia średniego kosztu budowy 1 m², który ustala się w oparciu o wyposażenie lokalu określone w dokumentacji technicznej. Wartość w/w robót uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym przy ustalaniu należnej wpłaty na poczet wkładu i ceny nabycia lokalu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10

1. Przed rozpoczęciem inwestycji Rada Nadzorcza odrębnym regulaminem, o którym mowa w § 4 ust. 4, uchwała szczegółowe zasady rozliczania kosztów i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych określając w nich między innymi:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) koszty rodzajowe uznane za koszty danej inwestycji,
 - 3) koszty, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

Regulamin, o którym mowa powyżej powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

2. Integralną część niniejszego regulaminu stanowi wzór umowy rezerwacyjnej, o której mowa w § 3.
3. Zagadnienia nie ujęte w niniejszym regulaminie będą rozpatrywane według postanowień Statutu lub rozstrzygane uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni podejmowanymi w konkretnych sprawach.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku Uchwałą nr 47 / 2010 z dnia 30.08.2010 r.. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

mgr Andrzej Fijałkowski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

mgr Zdzisław Tokarek

**Załącznik do
Regulaminu podejmowania inwestycji polegających
na budowie, rozliczania kosztów budowy i ustalania
wartości początkowej lokali w SSM "Czyn" w
Słupsku,
uchwała RN nr 47 / 2010 z dnia .30.08.2010 r.**

UMOWA REZERWACYJNA NR/.....

Zawarta w dniu w Słupsku

pomiędzy:

1.

zamieszkałą/ym

legitymującym się dowodem osobistym seria, nr:

PESEL: NIP:, telefon:,

2.

zamieszkałą/ym

legitymującym się dowodem osobistym seria, nr:PESEL:

..... NIP:, telefon:,

zwan(a)ym(i) dalej „**Rezerwującym**”, a

Słupską Spółdzielnią Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku, 76-200 Słupsk, ul. Leszczyńskiego 7,
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000124843 prowadzonego przez Sąd Rejonowy
Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą numery NIP:
839-000-80-76 i REGON: 000485552,

reprezentowaną przez :

1. -

2. -

zwaną dalej „**Spółdzielnią**”.

§ 1

- a) Spółdzielnia oświadcza, że zamierza nabyć działkę o numerze ewidencyjnym, o
powierzchni **m²**, położoną w Dla opisanej powyżej działki
(nazwa miejscowości)
gruntu Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę
(nazwa miejscowości)
wieczystą o numerze

- b) Na terenie wymienionym w ust. 1 Spółdzielnia zamierza wybudować zgodnie z projektem budowlanym
(określenie zadania inwestycyjnego)
- c) Spółdzielnia oświadcza, że inwestycję zrealizuje w oparciu o warunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów uchwalonego w dniu r. Uchwałą Rady, posiada decyzję o warunkach zabudowy z dnia r., wydane przez
(nazwa Organu)
- d) Przybliżony termin rozpoczęcia realizacji inwestycji ustala się na roku, a zakończenia na roku.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy Rezerwujący rezerwuje prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę
(określenie przedmiotu umowy)
- o powierzchni okołom², położonego w budynku zlokalizowanym w przy ulicy, który będzie realizowany w ramach zamierzonej przez Spółdzielnię realizacji zadania inwestycyjnego.
2. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), a prawa z niej wynikające nie są zbywalne bez pisemnej zgody Spółdzielni i mogą być zbyte jedynie na warunkach określonych regulaminem wskazanym w § 4 ust. 1 pkt a) oraz samą umową. Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej. Przeniesienie praw i obowiązków z umowy rezerwacyjnej na osobę trzecią jest możliwe dopiero po dokonaniu opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 3.
3. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości **zł brutto**. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego.
4. Opłata rezerwacyjna musi być wpłacona na rachunek Spółdzielni w **PKO BP I Oddział Słupsk, o numerze** najpóźniej w terminie 7 dni od daty podpisania umowy rezerwacyjnej. Brak wpłaty w określonym powyżej terminie powoduje rozwiązanie umowy rezerwacyjnej z mocy prawa po bezskutecznym upływie terminu wpłaty opłaty rezerwacyjnej.
5. Po podpisaniu umowy o budowę.....
(określenie przedmiotu umowy)

opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet kwoty opłaty wstępnej na pokrycie kosztów budowy.

6. Strony niniejszej umowy zobowiązują się zawrzeć umowę o budowę o którym mowa w ust. 1, w ciągu
(określenie przedmiotu umowy)

14 dni od dnia złożenia przez Spółdzielnię pisemnej propozycji jej zawarcia.

7. W przypadku wypowiedzenia przez Rezerwującego umowy rezerwacyjnej z przyczyn leżących po jego stronie, bądź nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy o budowę garażu w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet niniejszej umowy zatrzymując tytułem kary umownej 50 % wpłaconej opłaty rezerwacyjnej.

8. Kary umownej, o której mowa w § 2 ust. 7 nie stosuje się w następujących przypadkach:

- a) jeżeli rezerwujący wypowie umowę rezerwacyjną bądź odmówi przystąpienia do podpisania umowy o budowę
(określenie przedmiotu umowy)

i znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną bądź umowę o budowę w odniesieniu do tego samego przedmiotu.

- b) jeżeli koszt budowy przedmiotu umowy
(określenie przedmiotu umowy)

zaproponowany przez Spółdzielnię w umowie o budowę będzie wyższy co najmniej o 30% od kosztu określonego w umowie rezerwacyjnej podpisanej z rezerwującym, który ją wypowiada.

9. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, Spółdzielnia zwróci Rezerwującemu, z którym podpisała umowę rezerwacyjną, środki wpłacone na poczet tej umowy w nominalnej wielkości, w jakiej zostały przez niego wniesione.

§ 3

1. Szacunkowy koszt budowy
(określenie przedmiotu umowy)

netto wynosi,

podatek VAT w wysokości % = zł.

2. **Łączny szacunkowy koszt budowy odpowiadający ustalonej szacunkowo cenie za przedmiot umowy, brutto (z podatkiem VAT) wynosi: zł. Słownie:**
.....

3. Szacunkowy koszt budowy nie jest podstawą do określania ostatecznej ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej
(określenie przedmiotu umowy)

jak również całej jego powierzchni.

§ 4

1. Integralnymi częściami niniejszej umowy są:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin podejmowania inwestycji polegających na budowie, rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali w SSM "Czyn" w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą RN nr z dnia

2. Wzór umowy o budowę
(określenie przedmiotu umowy)

2. Rezerwujący oświadcza, że zapoznał się z treścią dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 i akceptuje ich treść.

§ 5

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Regulaminu podejmowania inwestycji polegających na budowie, rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali w SSM "Czyn" w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą RN nr 47 /2010. z dnia 30.08.2010 r., Kodeksu cywilnego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)

§ 6

Sądem miejscowo właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z niniejszej umowy będzie sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

§ 7

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę niniejszą sporządzono i podpisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

1.....

2.

(Rezerwujący)

1.

2.

(Spółdzielnia)

ZALĄCZNIKI:

Załącznik 1 - Regulamin podejmowania inwestycji polegających na budowie, rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali w SSM "Czyn" w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą RN nr 47 / 2010 z dnia 30.08.2010 r.

Załącznik 2 - Wzór umowy o budowę
(określenie przedmiotu umowy)

