



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„CZYN”**

**76-200 SŁUPSK, ul. S. Leszczyńskiego 7**

**tel. ( 0-59 ) 843-25-16**

**fax ( 0-59 ) 843-21-22**

[www.czyn.slupsk.pl](http://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 2012**

## REGULAMIN

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

#### POCZĄTKOWEJ LOKALI

#### W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

\*\*\*\*\*

#### Podstawa prawna:

- 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).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane ( Dz.U. Z 2010 r. nr 243 poz.1623 późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U z 2002 r. nr 75 poz.690 ).
- Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czyn" w Słupsku.
- Regulamin gospodarki finansowej SSM "Czyn".

#### § 1

1. Regulamin określa zasady i procedury realizacji inwestycji wykonywanych przez Słupską Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku, w celu zapewnienia skuteczności podejmowanych działań oraz kontroli ich realizacji.

#### § 2

Przez użyte w tekście określenia rozumie się:

1) **Spółdzielnia** - należy przez to rozumieć Słupską Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyn” w Słupsku,

**2) Walne Zgromadzenie** – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

**3) Rada Nadzorcza** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

**4) Zarząd** należy przez to rozumieć Zarząd Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku.

**5) deklaracja zainteresowania** – należy przez to rozumieć formularz zawierający imię, nazwisko, adres i telefon osoby składającej deklarację oraz informację o rodzaju lokalu, którym jest zainteresowana.

**6) umowa rezerwacyjna** - 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.

**7) zadanie inwestycyjne** – należy przez to rozumieć realizację budowy budynku, garażu, segmentu budynku, lub zespołu budynków wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą.

**8) lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

9) umowa o budowę lokalu – należy przez to rozumieć umowę zawartą w formie pisemnej z członkiem lub inną osobą, zawierającą dane dotyczące lokalu, a w szczególności:

- a) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- b) zobowiązanie członka Spółdzielni lub innej osoby nie będącej członkiem do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie

wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie.

c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

d) określenie rodzaju , położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

e) określenie wstępnego terminu realizacji inwestycji.

f) planowany koszt budowy lokalu, lub określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

g) harmonogram i wysokość wpłat wnoszonych na sfinansowanie kosztów budowy.

h) określenie kwoty rezerwacyjnej 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 rezerwacyjnej 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.

**10) umowa o ustanowienie odrębnej własności 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.

**11) prace przygotowawcze** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową nie będącą w posiadaniu Spółdzielni na której realizowane będzie zadanie inwestycyjne, przeprowadzenie niezbędnych badań geologicznych , przygotowanie koncepcji architektonicznej, map i podkładów geodezyjnych, projektu budowlanego, etc.

W przypadku gruntów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni, przez prace przygotowawcze należy rozumieć przeprowadzenie niezbędnych badań geologicznych przygotowanie koncepcji architektonicznej, map i podkładów geodezyjnych , projektu budowlanego, etc.

**12) planowane koszty inwestycji** - należy przez to rozumieć środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego.

**13) poniesione koszty inwestycji** - należy przez to rozumieć wysokość środków finansowych, wydatkowanych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.

**14) koszt jednostkowy** - należy przez to rozumieć koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją.

**15) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, ubikacje. 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, loggii oraz tej części powierzchni w lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi, nad którą wysokość wynosi mniej niż 140cm oraz pomieszczeń pralni, suszarni, strychów i piwnic, stanowiących część wspólną budynku.

Jeżeli wysokość lokalu lub jego części wynosi od 140cm do 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Do powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

**16) nabywca lokalu** - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu w realizowanym zadaniu inwestycyjnym, jak też osobę nie będącą członkiem Spółdzielni ubiegającą się o nabycie prawa własności lokalu.

**17) ekspektatywa** – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługujące członkowi spółdzielni ubiegającemu się o ustanowienie takiej własności.

### § 3

1. W ramach programu inwestycyjnego uchwalanego przez Walne Zgromadzenie ( § 35 Statutu) , Rada Nadzorcza określa , w drodze uchwały konkretne zadanie inwestycyjne realizowane w celu sprzedaży, na warunkach komercyjnych, członkom oraz osobom nie będącym członkami Spółdzielni lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

2. Uchwała Rady Nadzorczej określa w szczególności przeznaczenie, lokalizację, planowany zakres rzeczowy wraz ze standardem wykończenia, zasady finansowania oraz planowane terminy realizacji inwestycji.

#### § 4

Zadania inwestycyjne mogą być realizowane przez Spółdzielnię :

- a) ze środków przyszłych użytkowników lokali,
- b) ze środków własnych Spółdzielni,
- c) z kredytu bankowego,
- d) z innych środków.

#### § 5

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Zarząd przeprowadza badania rynku mające na celu rozeznanie zainteresowania lokalami.

2. Badanie rynku może zostać przeprowadzone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo, bądź przez Spółdzielnię, poprzez zebranie pisemnych deklaracji zainteresowania inwestycją.

3. Po zbadaniu skali zainteresowania inwestycją Zarząd przygotowuje ocenę zasadności inwestycji i przedstawia ją Radzie Nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza zatwierdza wniosek Zarządu dot. realizacji inwestycji i określa górną granicę środków Spółdzielni możliwych do zaangażowania na rzecz prac przygotowawczych.

Środki te muszą zostać zwrócone Spółdzielni po ostatecznym rozliczeniu inwestycji.

#### § 6

Prace przygotowawcze do inwestycji mogą się rozpocząć pod warunkiem uzyskania przez Zarząd zgody Rady Nadzorczej.

#### § 7

Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej wraz z założeniami rzeczowo-finansowymi planowanej inwestycji ( podmiot ją realizujący wybrany zgodnie z § 8 ust. 1 niniejszego regulaminu ), 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 decyzji pozwolenia na budowę.

#### § 8

1. Po uzyskaniu dokumentu , o którym mowa w § 6 ust.2 , Zarząd Spółdzielni może przystąpić do przygotowania i podpisywania umów rezerwacyjnych z przyszłymi nabywcami lokali.

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. Zarząd Spółdzielni ustalając wysokość opłaty rezerwacyjnej bierze pod uwagę zabezpieczenie pokrycia kosztów prac przygotowawczych.

5. 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.

6. Potrącenia, o którym mowa w ust. 7 nie stosuje się w następujących przypadkach:

1/ jeżeli osoba wypowiedzająca 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 m<sup>2</sup> lokalu zaproponowana przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu będzie wyższa co najmniej o 30% od ceny 1 m<sup>2</sup> określonej w umowie rezerwacyjnej podpisanej z osobą, która ją wypowiedzi.

7. 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.

8. Dokonując naboru osób, z którymi zostanie zawarta umowa rezerwacyjna dotycząca budowy lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni rozpatruje w pierwszej kolejności oferty członków oczekujących.

**9.** 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 jednego miesiąca od dnia wysłania zawiadomienia o dacie przystąpienia do podpisywania umów rezerwacyjnych.

**10.** Spółdzielnia zawiadamia wszystkich członków Spółdzielni, którzy złożyli w Spółdzielni deklarację zainteresowania z miesięcznym wyprzedzeniem, o dacie przystąpienia do podpisywania umów rezerwacyjnych.

**11.** Zawiadomienia do wszystkich członków wysyła się w tym samym dniu.

**12.** W przypadku większej ilości chętnych niż liczba lokali mieszkalnych w realizowanej inwestycji 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.

## **§ 9**

**1.** Wybór podmiotu przygotowującego koncepcję architektoniczną i , opracowującego kompletny 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".

**2.** Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd po jej akceptacji zleca opracowanie projektu budowlanego z określeniem wartości inwestycji.

**3.** Po ukończeniu i zaakceptowaniu projektu Zarząd poprzez podmiot opracowujący projekt występuje do odpowiednich organów administracji o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

**4.** Po uzyskaniu i uprawomocnieniu się decyzji pozwolenia na budowę, Zarząd ogłasza przetarg na wykonanie budynku/budynków 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".



5. Na podstawie danych wynikających z zakończonych prac przygotowawczych, Zarząd opracowuje założenia organizacyjno - finansowe inwestycji w tym planowane koszty inwestycji i przedkłada te dokumenty do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

6. Dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, w tym podpisanie umowy o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem, którego oferta przetargowa została przyjęta, uzależniona jest od:

1/ zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą dokumentów, o których mowa w ust. 5

2/ podpisania umów o budowę na co najmniej 70% lokali mających powstać w ramach realizowanej inwestycji lub jej części, jeśli składa się z kilku budynków.

7. Umowy o budowę lokalu zawiera się w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.

8. W przypadku, kiedy po rozpoczęciu inwestycji ilość nabywców lokali spadła poniżej 50% ilości wszystkich lokali w realizowanej inwestycji, możliwe jest czasowe wstrzymanie jej realizacji aż do momentu uzupełnienia ilości osób zainteresowanych inwestycją lub kontynuacji inwestycji ze środków własnych Spółdzielni, z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego bądź innych środków.

9. Decyzję w sprawie prowadzenia inwestycji w sytuacji opisanej w ust. 8 niniejszego paragrafu podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.

## § 10

1. Zadanie inwestycyjne może być jedno-obiektowe (jeden budynek), wieloobiektowe lub wielosegmentowe ( kilka budynków lub segmentów).

2. Decyzję o rozpoczęciu realizacji i podziale inwestycji na etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.

3. W trakcie realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje częściowych odbiorów prac.

4. Płatność na rzecz firmy realizującej inwestycję dokonuje się etapami po pozytywnym odbiorze przez Spółdzielnię każdego z nich.

5. Po zakończeniu realizacji inwestycji , należy zgłosić budynek / budynki do stosownego organu administracji w celu wydania wymaganych przez prawo pozwoleń.

6. Ostatnia rata / transza płatności na rzecz firmy realizującej inwestycję powinna zostać dokonana dopiero po końcowym odbiorze i przedłożeniu pozwoleń, o których mowa w ust.5. Rata/transza płatności winna stanowić istotną część zobowiązań Spółdzielni wobec Wykonawcy, jednakże nie mniejszą niż 10% ogólnej kwoty, zapisanej w umowie o roboty budowlane zawartej pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą.

## § 11

1. Ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garażami indywidualnymi nabywanymi przez nabywców będą obejmowały wszystkie przewidywane koszty bezpośrednie i pośrednie budowy.

2. Przewidywane koszty pośrednie i bezpośrednie, będące podstawą ustalenia ceny sprzedaży, zostaną określone na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysów inwestorskich z doliczeniem kosztów już poniesionych i przewidywanych nakładów inwestycyjnych.

3. W cenie lokali uwzględnia się wartość nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego określaną według cen nabycia lub wyceny uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego z chwili ustalania kosztów danej inwestycji.

4. Zarząd Spółdzielni określa cenę sprzedaży, mając na względzie ceny rynkowe robót budowlanych, materiałów, usług i innych świadczeń niezbędnych do realizacji inwestycji, a także możliwość osiągnięcia maksymalnego, w danych warunkach rynkowych, zysku dla Spółdzielni.

5. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

6. Do ustalenia wstępnej wysokości ceny sprzedaży przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z dokumentacji projektowej budynku.

7. Do ustalenia ostatecznej wysokości ceny sprzedaży przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z pomiaru lokalu, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego.

8. Wyliczona cena może być korygowana współczynnikami atrakcyjności. 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 loggii, balkonów, tarasów, antresoli,

- 5/ sąsiedztwo uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku,
- 6/ wielkość przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych,
- 7/ użytkowe przeznaczenie lokalu.

9. Decyzje o zastosowaniu współczynnika atrakcyjności podejmuje Zarząd, ustalając jednocześnie wysokość tych współczynników w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

10. Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej, ustala ceny za przyznanie do wyłącznego korzystania przez poszczególnych nabywców pomieszczeń gospodarczych, komórek lokatorskich, piwnic, miejsc postojowych itp.

## § 12

1. Zadanie inwestycyjne może być jedno-obiektowe ( jeden budynek), wieloobiektowe lub wielosegmentowe ( kilka budynków lub segmentów).

2. W przypadku realizacji **inwestycji jedno obiektowej** 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,
- h) dokumentację projektową i nadzór autorski,
- i) badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- j) obsługę geodezyjną budowy,
- k) zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- l) opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- ł) przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
- m) strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
- n) ubezpieczenie inwestycji,

- o) nadzór inwestorski,
- p) odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- r) opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- s) 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,
- t) opłaty przyłączeniowe uiszczane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej,
- u) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
- w) 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 ustalane 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.

**3.** W przypadku realizacji **inwestycji wieloobiektovej** 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 (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
- i) ubezpieczenie inwestycji,
- j) nadzór inwestorski,
- k) 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,
- l) zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- m) odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- n) opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- o) 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,
- p) 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.

**4.** 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.

5. 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.

## § 13

**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.** Ustalony koszt zadania inwestycyjnego stanowi podstawę do ustalenia kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i wysokości wkładu lub ceny sprzedaży.

4. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami, koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, w oparciu o analizę projektu technicznego i kosztorysu inwestorskiego.

5. W trakcie realizacji budynku, na wniosek nabywcy lokalu mogą być wprowadzone roboty dodatkowe. Ewentualne dopłaty z tytułu robót dodatkowych są rozliczane z przyszłym użytkownikiem lokalu w sposób wynikający z ustaleń w umowie z wykonawcą i uwzględniane są indywidualnie w cenie lokalu.

6. Wartość robót dodatkowych nie wpływa na wysokość ostatecznego rozliczenia średniego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup>, 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.

### § 13

1. 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 36 / 2012 z dnia 17.05.2012 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**mgr Andrzej Fijałkowski**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**mgr Zdzisław Tokarek**