

REGULAMIN

zasad rozliczania inwestycji oraz ustalenia członkowskiego kosztu budowy, ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczeń z członkami z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie

W oparciu o ustawę „Prawo spółdzielcze” (Dz.U nr 54 z 1982 r. z późn.zm.) oraz § 78 Statutu Spółdzielni:

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Członek Spółdzielni po wniesieniu wkładu budowlanego w pełnej ustalonej wysokości uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Przez użyte w niniejszym Regulaminie określenie „powierzchni użytkowej” należy rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z Polską Normą.

§ 2

1. Przez koszt budowy rozumie się poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego.
2. Na koszt budowy zadania inwestycyjnego składają się:
 - a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją budynku (objektu) wraz z przyłączami,
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady na:
 - dokumentację projektową,
 - badanie geologiczne i geodezyjne,
 - nabycie gruntu,
 - opłatę za użytkowanie gruntu,
 - przygotowanie terenu,
 - prace rozbiórkowe,
 - odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
 - strefy ochronne, zagospodarowanie terenu jak zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe,
 - ubezpieczenie inwestycji,
 - nadzór inwestycyjny i nadzór autorski,

- koszty utrzymania własnych służb inwestycyjnych obejmujące: osobowy fundusz płac i narzuty na fundusz płac.

§ 3

Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni mieszkań każdego budynku.

§ 4

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwi przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji, bądź wykończenia we własnym zakresie.
2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne do zgłoszenia obiektu do eksploatacji.

II. Ustalanie kosztów budowy i wysokości wkładu budowlanego

§ 5

1. Koszty budowy mieszkań i wysokość wkładów budowlanych ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie przy zawieraniu umowy o wybudowanie mieszkania na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokalu użytkowego lub garażu w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów danego zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie w terminie 90 dni po zakończeniu danej inwestycji lub nie dłużej niż pół roku od zasiedlenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony – członek spółdzielni jest zobowiązany do jej dopłaty.
3. Koszt budowy lokali ustala się dzieląc poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego przez powierzchnię użytkową danego zadania.
4. Zarząd zawiera umowę o wybudowanie mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, ustalając szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład budowlany.
5. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe (kilka budynków) bądź obejmuje budynek mieszkalny łącznie z lokalami użytkowymi i garażami usytuowanymi w tym budynku, koszt 1 m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie od części mieszkalnej, lokali użytkowych i garaży.
6. Umowa o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpi po rozliczeniu kosztów inwestycji i wniesieniu wymaganego wkładu budowlanego.
7. Członek (zamawiający) w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni może dokonać zmiany w zakresie standardu wykończenia mieszkania i funkcji mieszkania bez naruszenia podstawowego uzbrojenia instalacyjnego i ścian konstrukcyjnych zgłaszając je w ustalonym terminie określonym w umowie.
8. Członek (zamawiający) dokonujący w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni zmian w zakresie standardu wykończenia mieszkania, koszty z tytułu wykonania robót wykończeniowych i zmian w funkcji mieszkania ponosi we własnym zakresie. Zakres rzeczowy tych robót, wartość i termin wykonania zostanie określone oddzielną umową.

9. Zmiany w stosunku do standardowego wykończenia nie mogą powodować pogorszenia funkcjonowania mieszkania czy też mieszkań sąsiednich.
10. W tym celu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia robót nie wykonanych według kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku danej branży w ten sposób, że w miejsce robót nie wykonanych wprowadza się wartość robót wynikających z powyższych rezygnacji i zmian. Wyceny dokonuje Spółdzielnia z zastosowaniem obowiązujących zasad kosztorysowania oraz wskaźników cenotwórczych.

III. Wkłady na lokale użytkowe

§ 6

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednie postanowienia Regulaminu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 7

Członkowie Spółdzielni, na rzecz których będzie zawarta umowa o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu użytkowego, pokrywają wszystkie koszty budowy określone w § 2 niniejszego Regulaminu.

§ 8

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10 /2007 w dniu 16 maja 2007 r. i obowiązuje on z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Franusz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Eugeniusz Wysoczyński