

REGULAMIN
rozliczania kosztów budowy mieszkań, ustalania wysokości wkładów
i rozliczeń z tego tytułu

Podstawa prawna:

- Statut Spółdzielni,
- Ustawa z dn. 07.07.1994r. o zmianie ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 90/1994)
- Ustawa z dn. 15.12.200r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4/2001)

I. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali

§ 1

1. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku
2. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z wyłącznie z realizacją samego budynku wraz z przyłączami
4. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowej
 - koszty badań i pomiarów geologiczno-geodezyjnych
 - koszty przygotowania terenu pod budowę (rozbiórka tymczasowych obiektów, wycinka drzew itp.)
 - koszty nabycia gruntu oraz opłat za użytkowanie gruntu w okresie realizacji inwestycji,
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, dróg osiedlowych, miejsc postojowych dla samochodów itp.
 - koszty nadzoru inwestycyjnego, nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku realizacją inwestycji
5. Jeżeli koszty poniesione są związane z realizacją więcej niż jednego budynku, to ich rozliczanie na poszczególne budynki następuje proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego budynku.

§ 2

1. Całkowity koszt inwestycyjny budynku obejmujący koszty bezpośrednie i narzut kosztów pośrednich stanowi podstawę do określenia wartości kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku.
2. Ustalanie wartości początkowej poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego kosztów wyposażenia wykończenia poszczególnych lokali (wykończenia ścian i połóg, wyposażenia kuchni i ubikacji, stolarki drzwiowej itp.)
Koszty wyposażenia i wykończenia rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych mieszkań przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu każdym lokalu.
3. Koszty inwestycyjne budynku (bez kosztów wyposażenia i wykończenia lokali) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości,

koszty inwestycyjne 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.

4. Całkowity koszt budowy lokalu jest sumą przypadających na dany lokal kosztów określonych w ust. 3 i 4.

§ 3.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się dwuetapowo:
 - a) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysowej,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów, nie później jak w ciągu 90 dni po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego.
2. Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji mieszkaniowej wartości początkowa (koszt budowy) lokalu stanowi podstawę od ostatecznego określenia wkładu budowlanego wymaganego od członka uzyskującego własnościowe prawo do danego lokalu.

§ 4

Członek Spółdzielni za zgodą Zarządu może wykonać część lub całości robót wykończeniowych, o których mowa w § 2 ust. 2 regulaminu we własnym zakresie. Wyceny tych robót dokonuje Spółdzielnia z zastosowaniem cen materiałów, norm katalogowych robocizny oraz stawek roboczogodziny wynikających z kosztorysu stanowiącego element umowy zawartej z wykonawcą budynku.

II. Ustalanie wysokości wkładów budowlanych na lokale z nowych inwestycji

§ 5.

1. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawrzeć z każdym członkiem umowę o budowę lokalu w nowo realizowanym budynku określając lokalizację mieszkania oraz szczegółowe zasady i terminy wnoszenia zaliczek na wkład budowlany.
2. Wkładem budowlanym, który zobowiązany jest wnieść członek Spółdzielni otrzymujący prawo do lokalu z nowych inwestycji jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na jego lokal wyliczonych wg. zasad określonych w § 2 i § 3 niniejszego regulaminu.
3. Na pisemny wniosek członka wartość prac wykończeniowych wykonanych przez niego we własnym zakresie, na które Zarząd wyraził zgodę, może być zaliczona na wkład budowlany.
Wyceny tych prac dokonuje się wg. zasad określonych w § 4 niniejszego regulaminu.
4. Wkład budowlany członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed odebraniem lokalu. Decyzje Zarządu dotyczące kwot wkładów budowlanych i terminów ich wpłaty winny być doręczane zainteresowanemu na piśmie.

III. Wnoszenie wkładów

§ 6.

1. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi ze Spółdzielnią umowami.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w terminowej spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (domu jednorodzinny) wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal (dom jednorodzinny). Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do terminowej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 7

1. Wkład mieszkaniowy lub budowlany powinien być wniesiony w całości przed przekazaniem członkowi mieszkania do użytku, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego lub budowlanego może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych, pracy, transportu i sprzętu może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wyceny wkładu dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

IV. Zwrot wkładu mieszkaniowego.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 7 ust. 2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
2. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub po jej zawarciu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka wpłacony do Spółdzielni wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej.
4. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionej osobie wpłacony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. Z należnego osobie uprawnionej wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia potrąca należności przysługujące jej z tytułu nie wpłacanych terminowo opłat za używanie lokalu, odnowienia lokalu i zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz koszty wyceny wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. Zwrot wkładu budowlanego

§ 9.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego.
Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany, z uwzględnieniem:
 - 1) zwwyżki lub zniżki kosztów budowy na dzień ustalania równowartości prawa,
 - 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,
 - 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
 - 4) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu a w szczególności ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.
2. Ustalenie równowartości własnościowego prawa do lokalu, o której mowa w ust. 1, następuje z uwzględnieniem następujących reguł:
 - 1) wyliczenia zwwyżki lub zniżki kosztów budowy (wartości lokalu) na dzień ustalania równowartości prawa dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie przeciętnej ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w obrocie wolnorynkowym w okresie kwartału poprzedzającego wygaśnięcie własnościowego prawa do

- lokalu,
- 2) przypadające na dany lokal zużycie budynku wylicza się przy zastosowaniu ogólnie obowiązujących przepisów o amortyzacji środków trwałych,
 - 3) określenie zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie winno być dokonane przez komisję powołaną przez Zarząd i stwierdzone w protokole oceny ustalania stanu zużycia lokalu.
 3. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
 4. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz ze skapitalizowanymi przez bank odsetkami . Potrąca się również należności z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także inne należności przysługujące Spółdzielni od członka.
 5. Roszczenie o wypłatę równowartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
 6. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa .
 7. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz ze skapitalizowanymi odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje , gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych , wstępnych lub małżonka.
 8. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu , do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu , w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię z winy członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej, pomniejszony o rzeczywiste koszty Spółdzielni, wynikające z realizacji zawartej umowy.
 9. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu , w wyniku jej wypowiedzenia przez członka z winy Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany , albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej, powiększony o odsetki naliczone w takiej wysokości , w jakiej następuje oprocentowanie przez bank środków pieniężnych , pozostających na koncie obrotowym Spółdzielni przez dany okres.

VI. Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 10.

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje , po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 8 Regulaminu,
- 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu

zwrot równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 9, ust. 2 Regulaminu.

§ 11.

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 12.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1, pkt 1 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

VII. Wkłady na lokale użytkowe i garaże

§ 13

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli spółdzielnia buduje lokale użytkowe lub garaże w celu ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub garażu, członkowie na rzecz których to prawo jest ustanowione pokrywają całość kosztów budowy tych lokali.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość prawa do lokalu na zasadach i warunkach obowiązujących przy zwrocie równowartości prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Wyliczona równowartość prawa do lokalu użytkowego lub garażu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal lub garaż w trybie przetargu.
5. Wkład budowlany na lokal użytkowy lub garaż wnoszony jest przed przydziałem lokalu jednorazowo lub w ratach, na warunkach określonych szczegółowo w umowie, którą zawiera Zarząd z przyszłym użytkownikiem lokalu użytkowego lub garażu.

VIII - Postanowienia końcowe.

§ 14

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 16.04.2003r. Uchwałą Nr 17/2003 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Zbigniew Boniewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Koźmiński