

Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie

Regulamin dotyczy budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży) wraz z niezbędną infrastrukturą.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

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.

§ 2

Nabywanie lokali w inwestycji będzie realizowane w oparciu o umowę sprzedaży lokali poprzedzone przedwstępnyimi umowami sprzedaży. Umowa sprzedaży lokalu zawierana jest pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym. Warunkiem podpisania umowy przedwstępnej jest przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§3

Przez użyte w tekście określenia rozumie się:

1. umowa przedwstępna – umowa pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu zawarta na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym według załącznika .Umowa przedwstępna może być zawarta w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu,
3. umowa o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu - umowa notarialna zawierana pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu (członkiem Spółdzielni) przenosząca własność lokalu na jego nabywcę. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu,
4. planowane koszty inwestycji – środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego,
5. poniesione koszty inwestycji - środki wydatkowane w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
6. zadanie inwestycyjne (inwestycja)- realizacja budynku lub zespołu budynków wraz z przyłączeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną,

7. koszt jednostkowy – koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją,
8. wkład budowlany (cena) – całość kosztów budowy przypadająca na dany lokal,
9. powierzchnia lokalu mieszkalnego - jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

§ 4

Zarząd podpisze z przyszłymi nabywcami lokali umowy przedwstępne w realizowanej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

§ 5

Na koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się koszty bezpośrednie i pośrednie.

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

- roboty budowlano -montażowe,
- roboty instalacyjne,
- roboty wykończeniowe,
- wyposażenie lokalu,

znane na podstawie wyboru oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego

b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady na :

- dokumentację projektową i nadzór autorski,
- badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- obsługę geodezyjną budowy,
- zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
- odszkodowania za obiekty zastępcze,
- przesiedlenie dotychczasowych użytkowników,
- strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),

- ubezpieczenie inwestycji,
- nadzór inwestorski,
- 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,
- zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- 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,
- opłaty przyłączeniowe wpłacane z tytułu wykonania przyłączy mediów,
- koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań ,
- 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.),
- koszty lustracji spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje,

II. Ustalenie ceny sprzedaży lokali dla nowych inwestycji

§ 6

Wysokość wkładu budowlanego (koszty budowy) ustala się dwuetapowo:

1. zaliczkowo - przed przystąpieniem do realizacji inwestycji przy sporządzaniu umowy przedwstępnej,
2. ostateczne - po końcowym rozliczeniu inwestycji przy podpisywaniu umowy przenoszącej własność.

§ 7

1. Wstępna wysokość kosztów 1 m² lokalu w realizowanej inwestycji określa się na podstawie przewidywanych kosztów opisanych w §5 niniejszego Regulaminu.
2. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Do ustalenia wstępnej wysokości ceny lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego.

§ 8

Cenę nabycia (wkład budowlany) oblicza się mnożąc powierzchnię danego lokalu mieszkalnego, przez cenę jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu w danym budynku. Poziom ceny odpowiada poziomowi całkowitych kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 9

1. W trakcie realizacji inwestycji na wniosek nabywcy lokalu, mogą być wprowadzone roboty dodatkowe. Ewentualne dopłaty z tytułu robót dodatkowych i zamiennych rozliczane są z przyszłym użytkownikiem lokalu w sposób wynikający z ustaleń w umowie z wykonawcą i uwzględnione indywidualnie w cenie lokalu.
2. 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 ustaleniu należnej wpłaty na poczet ceny nabycia lokalu.

III. Zasady wnoszenia opłat na poczet ceny lokalu

§ 10

Zaliczkę oraz inne opłaty wnosi się zgodnie z zawartymi umową rezerwacyjną oraz przedwstępną.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy: Prawo Spółdzielcze, odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.