

REGULAMIN

ROZLICZANIA INWESTYCJI
I USTALANIA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ LOKALI
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER”
w Kutnie

Kutno, 2018 r.

dl

§ 1.

1. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych członków i ich rodzin Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki i ustanawiać na rzecz członków:
 - spółdzielcze lokatorskie prawa oraz prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - prawa odrębnej własności do lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 2.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokal przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 3.

Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę odpowiadającą różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 4.

Wkład budowlany stanowi kwotę odpowiadającą całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 5.

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji (zasiedlenia).
2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.

§ 6.

1. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Do kosztów budowy zadania inwestycyjnego zaliczane są w szczególności nakłady finansowe na:
 - nabycie nieruchomości,
 - badania geologiczne,
 - opracowania geodezyjne,

- projekt budowlano-wykonawczy,
- koszty reklamy, marketingu związane z realizacją zadania inwestycyjnego,
- odszkodowania za obiekty zastępcze, koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
- prace rozbiórkowe,
- przygotowanie terenu,
- roboty ogólnobudowlane związane z realizacją budynków wraz z infrastrukturą techniczną,
- wykonanie przyłączy oraz opłaty przyłączeniowe,
- ubezpieczenie inwestycji,
- nadzór inwestorski,
- nadzór autorski,
- koszty obsługi inwestycji,
- zagospodarowanie terenu: drogi osiedlowe, parkingi, chodniki, oświetlenie terenu, mała architektura, zieleni,
- koszty wykonania inwentaryzacji lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych,
- koszty podziału i wyceny nieruchomości,
- koszty gruntu,
- inne czynności niezbędne do zrealizowania inwestycji,
- koszty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji,
- koszty corocznych lustracji przeprowadzanych w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

§ 7.

Spółdzielnia podejmuje realizację zadania inwestycyjnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej:

- zakres rzeczowy inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- sposób rozliczenia kosztów budowy na poszczególne budynki, jeżeli inwestycja składa się z kilku budynków,
- sposób rozliczenia kosztów budowy na lokale mieszkalne i użytkowe, jeżeli występują one w jednym budynku,
- sposób rozliczenia kosztów budowy na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe,
- sposób zróżnicowania obciążeń kosztami budowy poszczególnych lokali ze względu na cechy funkcjonalno-użytkowe (atrakcyjność tzn. współczynnik atrakcyjności od 0,85 do 1,15).

§ 8.

Koszty budowy i wysokość wkładów na poszczególne lokale ustala się w dwóch etapach:

1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,

2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w ciągu 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

§ 9.

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu. W umowie należy w szczególności zawrzeć:

- wstępną wysokość wkładu przypadającą na lokal oraz terminy wnoszenia wpłat na wkład,
- zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
- zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- warunki rozwiązania umowy o budowę,
- termin realizacji inwestycji.

§ 10.

1. Na wniosek członka Zarząd może wyrazić zgodę, aby część prac wykończeniowych członek wykonał we własnym zakresie.
2. Wartość tych prac wycenionych zgodnie z kosztorysem na realizację inwestycji nie jest zaliczana na poczet wkładu.

§ 11.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wstępnie i ostatecznie ustaloną wysokością wkładu na dany lokal, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności na ten lokal.

§ 12.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali oddawanych do użytku następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynków do użytkowania.

§ 13.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11. 2018 roku i stanowi załącznik do uchwały nr 32/2018 r.
2. Traci moc uchwała nr 50/2011 Rady Nadzorczej z dnia 18 maja 2011 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 29.11. 2018 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Hanna Zwierzyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jacek Kucharski

RADCA PRAWNY

Agnieszka Ryczkowska-Dziwora
Wa-P-294

UCHWAŁA Nr³⁸.../2018

**RADY NADZORCZEJ
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER” w Kutnie
z dnia 29 listopada 2018 r.**

w sprawie:

**uchwalenia Regulaminu rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej
lokali w RSM „Pionier” w Kutnie**

Działając na podstawie art. 46 ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r.poz.1285 z późn. zm.) w związku z § 131 ust. 1 pkt. 20 Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kutnie oraz § 12 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali w RSM „Pionier” w Kutnie

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Traci moc Uchwała RN nr 50/2011 z dnia 18.05.2011 r.


**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Hanna Zwierzyńska

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**


Jacek Kucharski

RADCA PRAWNY


Krzysztof Kucharski-Przewodnik
Wa-14-54