

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI, USTALANIA
CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY MIESZKAŃ, ZASAD
WNOSZENIA WKŁADÓW I ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU ORAZ
ROZLICZANIA KOSZTÓW BUDOWY GARAŻY I LOKALI UŻYTKOWYCH
WYBUDOWANYCH Z INDYWIDUALNYCH ŚRODKÓW CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZANSA” W ŚWIDNICY.

Podstawa prawna:

- Statut Spółdzielni
- ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zmianie ustawy
- prawo Spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 90 z 26.08.1994 r.)

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 2

1. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszty budowy zadania inwestycyjnego składają się:
 - a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obiektu) wraz z przyłączami,
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - dokumentację projektową,
 - badania geologiczne i geodezyjne,
 - nabycie gruntu,
 - opłaty za użytkowanie gruntu,
 - przygotowanie terenu,
 - prace rozbiórkowe,
 - odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
 - strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
 - ubezpieczenie inwestycji – jeżeli inwestycję realizuje Spółdzielnia własnym wykonawstwem,
 - nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo.

§ 3

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

§ 4

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczaniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do dyspozycji członkom.
 2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.
- II. Ustalenie członkowskiego kosztu budowy oraz wkładu mieszkaniowego i budowlanego z nowych inwestycji.

§ 5

1. koszty budowy i wkłady budowlane i garażowe ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie przy podziale lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego (może podlegać aktualizacji),
 - b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później jak w ciągu 90 dni po zakończeniu jego rozliczenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowymi lub usługowymi, koszt 1 m² pow. użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.
2. Wstępny członkowski koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowski koszt budowy lokalu ustala się mnożąc członkowski koszt budowy 1 m² przez powierzchnię danego lokalu.
4. Wyliczony członkowski koszt budowy jest korygowany współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach, które wynoszą:
 - a) dla budynków 3- kondygnacyjnych:
 - parter – 0,90

- I piętro – 1,10
- II piętro – 1,00
- b) dla budynków 4- kondygnacyjnych:
- parter – 0,90
- I piętro – 1,10
- II piętro – 1,05
- III piętro – 0,95
- c) dla budynków 5- kondygnacyjnych:
- parter – 0,90
- I piętro- 1,10
- II piętro- 1,10
- III piętro – 1,00
- IV piętro- 0,90

§ 6

Wymagany wkład członek zobowiązany jest wnieść w terminach i wielkości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 7

Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do:

- 1) ustalania wkładów budowlanych i zaliczek na te wkłady,
- 2) rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt. 1,
- 3) ustalenia miesięcznych obciążeń z tytułu spłaty kredytu,
- 4) rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

§ 8

Jeżeli w wyniku „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy „wstępnie” ustaloną wysokością zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego, kosztami rzeczywistymi na przydzielony członkowi lokal, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatniego zadania niekubaturowego.

III. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.

§ 9

- 1) Wkłady budowlane na mieszkania własnościowe ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.
- 2) Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniej niż 20% inwestycji. Pozostałą część członek może wnosić systemem ratalnym lub jednorazowo zaciągając kredyt hipoteczny bądź komercyjny.

- 3) Stosownie do zaangażowania w budowę środków własnych członka, Spółdzielnia oblicza odsetki od kredytu pobranego na realizację, które wpływają na wysokość tylko tej części kosztów pośrednich przypadających na dane mieszkanie.
- 4) Ostateczne rozliczenie następuje po ustaleniu rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 5

§ 10

Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem zakwalifikowanym do przydziału mieszkania.

IV. Zasady rozliczeń wkładów za lokale zwalniane.

§ 11

Jeżeli prawo do lokalu wygasło przed 26.09.1994 r. (przed terminem wejścia w życie ustawy nowelizującej Prawo Spółdzielcze) rozliczenie wkładów dokonuje się na podstawie przepisów dotychczasowych, a po tej dacie na podstawie niniejszego regulaminu.

§ 12

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany wg zaktualizowanych wartości.
2. Podstawę aktualizacji wkładu budowlanego stanowi aktualny, członkowski koszt budowy, uchwalony przez Radę Nadzorczą, na podstawie przewidywanych kosztów budowy realizowanych w Spółdzielni mieszkań i lokali użytkowych. W przypadku braku inwestycji w Spółdzielni podstawę ustalenia członkowskiego kosztu budowy stanowią ceny mieszkań o podobnym standardzie na miejscowym wolnym rynku.
3. Aktualizacji wkładu mieszkaniowego dokonuje się procentowo wyrażoną różnicą między pełnym członkowskim kosztem budowy mieszkania a procentowo wyrażoną wartością umorzenia kredytu jaki był zaciągnięty na sfinansowanie kosztu lokalu, z uwzględnieniem postanowień § 13 ust. 2 Regulaminu, które stosuje się odpowiednio.
4. Z zaktualizowanego wkładu mieszkaniowego potrąca się wartość zadłużenia wraz ze skapitalizowanymi odsetkami z tytułu kredytu zaciągniętego na realizację mieszkania, a także inne zobowiązania wobec Spółdzielni.
5. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego, na którym wartość nie spłaconego kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu bankowego jest wyższa od ustalonej równowartości prawa do lokalu, Spółdzielnia przejmuje lokal bez prawa do zwrotu wkładu mieszkaniowego.

§ 13

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie § 12 po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinalizowanie kosztów budowy, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz inne wierzytelności wobec Spółdzielni.
2. Podstawę do określenia równowartości własnościowego prawa do lokalu stanowi aktualny koszt budowy ustalony w sposób podany w § 12 ust. 2 Regulaminu z uwzględnieniem:
 - 1) wskaźnika atrakcyjności usytuowania mieszkania (kondygnacja, § 5 ust. 5 regulaminu)
 - 2) zużycia budynku określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych, a mianowicie:
 - do 31.12.1989 r. – 1% wartości za każdy rok.
 - od 01.01.1990 r. – 1,5% wartości za każdy rok.Zużycie liczy się odrębnie dla okresu do 31,12,1989 r. oraz od 01.01.1990 r. Okres umorzenia liczy się od daty oddania budynku do eksploatacji do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu w pełnych latach, a jego wysokość nie może wynosić więcej niż 50% za cały okres jego eksploatacji.
 - 3) zniszczenie lokalu ponad normalne zużycie stwierdzone przez komisję, którą powołuje Zarząd. Komisja sporządza protokół i dokonuje wyceny robót do wykonania. W przypadku sporu co do wysokości ponadnormatywnego zużycia powołuje się na koszt członka lub uprawnionej osoby rzeczoznawcę, którego opinia jest wiążąca do dokonania ostatecznych rozliczeń.
 - 4) ponadnormatywnego wykończenia mieszkania przez członka za uprzednią zgodą Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się postanowienia punktu poprzedniego.

§ 14

1. W celu ustalenia wartości własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg w pierwszej kolejności ograniczony do członków oczekujących w Spółdzielni na przydział mieszkania, a w przypadku braku choćby jednego członka gotowego przejąć ten lokal Spółdzielnia przeprowadza przetarg nieograniczony.
2. Jeżeli w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska cenę wyższą niż równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalonego w trybie § 13 to powstała nadwyżka finansowa zasila fundusz remontowy, a jeżeli niższą to stanowi ona podstawę zwrotu wkładu budowlanego.

3. Ogłoszenia o przetargu dokonuje Spółdzielnia w prasie (jedna gazeta) o zasięgu wojewódzkim.

§ 15

1. Wpłata wkładu mieszkaniowego lub budowlanego byłemu członkowi, spadkobiercom lub prawnym następcom członka osoby prawnej następuje w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Wpłata zaliczek wpłaconych na wkład mieszkaniowy, budowlany lub garażowy następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się zwrotu wkładu budowlanego przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

§ 16

Wpłacona w trybie przetargu przez przyjmującego lokal kwota poniżej równowartości lub stanowiąca równowartość własnościowego prawa do lokalu jest wkładem budowlanym przypadającym na ten lokal.

V. Wkłady na garaże i lokale użytkowe.

§ 17

Budowę garaży finansują członkowie z własnych środków, które stanowią wkład garażowy.

§ 18

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie równowartość wkładu garażowego na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Aktualizacji wartości 1 m² garażu dokonuje się wskaźnikami służącymi do aktualizacji środków trwałych (publikowanymi przez Ministra Finansów), z uwzględnieniem zużycia określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych, a mianowicie:

- do 31.12.1989 r. - 1,5 % wartości za każdy rok,
- od 01.01.1990 r. - 2,5 % wartości za każdy rok.

§ 19

Członek uzyskujący przydział lub, z którym zawierana jest umowa najmu garażu wnosi wkład garażowy w wysokości należnej poprzednikowi.

§ 20

Jeżeli Spółdzielnia buduje garaże w celu przeniesienia ich własności, członkowie na rzecz których przenoszona jest własność pokrywają wszystkie koszty związane z tą czynnością.

§ 21

1. lokale użytkowe, inne niż garaże, Spółdzielnia może realizować ze środków własnych lub środków członków.
 2. Jeżeli lokal użytkowy zrealizowany został ze środków Spółdzielni, użytkownik wnosi nioprocentowaną opłatę zabezpieczającą, równą 300 % opłaty wynikającej z zawartej umowy o najem lokalu, a po wygaśnięciu umowy zwrot wniesionej opłaty następuje w nominale.
 3. Jeżeli lokal użytkowy zrealizowany został ze środków członka, po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu (lokal wolny w sensie prawnym), Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość wkładu budowlanego na zasadach i warunkach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Aktualizacji wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu do tego celu dokonuje, biorąc za podstawę członkowski koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem zużycia określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych a mianowicie:
 - a) lokale wybudowane w budynku mieszkalnym:
 - do 31.12.1989 r. - 1,0 % wartości za każdy rok,
 - od 01.01.1990 r. - 1,5 % wartości za każdy rok,
 - b) lokale wolnostojące:
 - do 31.12.1989 r. - 1,5 % wartości za każdy rok,
 - od 01.01.1990 r. - 2,5 % wartości za każdy rok.
- VI. Postanowienia końcowe.

§ 22

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 02.10.1998 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.