

REGULAMIN

rozliczenia kosztów inwestycji, ustalenia członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu, przekształcenia lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu oraz wkłady na garaże i lokale użytkowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Zamościu

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami)
2. Statut Spółdzielni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal (członkowski koszt budowy) a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Przez pomoc ze środków publicznych należy rozumieć umorzenie kredytu bankowego lub umorzenie pożyczki finansującej koszty budowy w zastępstwie kredytu bankowego.

§ 2.

Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 3.

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 instrukcją techniczną,
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - dokumentację projektową,
 - badania geologiczne i geodezyjne,
 - nabycie gruntu,
 - opłaty za użytkowanie gruntu w okresie realizacji inwestycji
 - przygotowanie terenu
 - prace rozbiórkowe,
 - odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
 - strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleni, mała architektura, drogi osiedlowe)
 - ubezpieczenie inwestycji - jeżeli inwestycję realizuje spółdzielnia własnym wykonawstwem,
 - nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo

§ 4.

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

§ 5.

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazywanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji (zasiedlenia).
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.

§ 6.

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

- parter	- 95%
- I piętro	- 105%
- II piętro	- 100%
 - 2) W budynkach 4-kondygnacyjnych:

- parter	- 95%
- I piętro	- 105%
- II piętro	- 100%
- III piętro	- 100%
 - 3) W budynkach 5-kondygnacyjnych:

- parter	- 95%
- I piętro	- 110%
- II piętro	- 100%
- III piętro	- 100%
- IV piętro	- 95%
 - 4) W budynkach 11-kondygnacyjnych:

- parter	- 90%
- I piętro	- 110%
- II piętro	- 110%
- III piętro	- 105%
- IV piętro	- 105%
- V piętro	- 100%
- VI piętro	- 100%
- VII piętro	- 100%
- VIII piętro	- 95%

- IX piętro - 95%
- X piętro - 90%

5. Ustalane wskaźniki atrakcyjności należy stosować do budynków których realizacja rozpoczęta zostanie po uchwaleniu niniejszego regulaminu. Zmiana formy finansowania traktowana będzie jako rozpoczęcie realizacji inwestycji.

§ 7.

Wymagany wkład członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem mieszkania.

§ 8.

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

- 1) ustalenia wkładów mieszkaniowych, 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.

§ 9.

1. Na wniosek członka wartość prac wykończeniowych wykonanych we własnym zakresie przez członka, a na które Zarząd wyraził zgodę może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. W tym celu Spółdzielnia dokonuje wyceny robót niewykonanych wg kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku w danej branży w ten sposób, że w miejsce robót niewykonanych wprowadza się wartość robót wykonanych samodzielnie. Wyceny dokonuje Spółdzielnia z zastosowaniem:
 - norm katalogowych robocizny
 - stawki roboczogodziny i kosztów zakupu jak w umowie z wykonawcą budynku w danej branży.

§10.

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

III. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI.

§ 11.

Wkłady mieszkaniowe na mieszkania lokatorskie, które zrealizowane zostały przy pomocy środków z budżetu państwa lub gminy ustala się w wysokości określonej w odrębnych przepisach. Wysokość wkładu jest ustalana wstępnie przy podziale lokali

i ostatecznie po ustaleniu rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 6.

§ 12.

1. Wkłady budowlane na mieszkania własnościowe ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji inwestycji
2. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 30% wstępnego członkowskiego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część członek może wnosić systemem ratalnym przed zasiedleniem mieszkania lub jednorazowo zaciągając kredyt hipoteczny.
3. W przypadku gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt na pokrycie wkładu budowlanego stosownie do zaangażowania w budowę środków własnych członka spółdzielnia oblicza odsetki od kredytu pobranego na realizację inwestycji, 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 § 6.

§ 13.

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.

§ 14.

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie z dnia przydziału mieszkania wg. zaktualizowanej wartości.
2. Podstawę aktualizacji wkładu mieszkaniowego stanowi aktualny, członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą, na podstawie średnich kosztów budowy w mieście Zamościu bądź województwie zamojskim.
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 budowy lokalu, z uwzględnieniem postanowień § 15 ust.1 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 przyjmuje lokal bez prawa do zwrotu wkładu mieszkaniowego.

Skusław
Skusław
1. edycja
2. 26.05.07

§ 15.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie § 14 po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie 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 § 14 ust.2 Regulaminu z uwzględnieniem:
 - 1) wskaźnika atrakcyjności usytuowania mieszkania obowiązującego w momencie oddania budynku do użytku
 - 2) zużycia budynku określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych a mianowicie - 1,5% wartości za każdy rok. Okres umorzenia liczy się od daty oddania budynku do eksploatacji do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, jego wysokość nie może wynosić więcej niż 50% za cały okres eksploatacji.
 - 3) zniszczenie lokalu przekraczającego normalne zużycie, opisane w protokole sporządzonym z udziałem członka . W przypadku sporu co do wysokości szkody, Zarząd powołuje na koszt członka lub uprawnionej osoby rzeczoznawcę, którego opinia jest wiążącą do dokonania ostatecznych rozliczeń,
 - 4) ponadnormatywnego wykończenia mieszkania przez członka za uprzednią zgodą Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się postanowienia punktu poprzedzającego.

§ 16.

1. W przypadku gdy równowartość własnościowego prawa do lokalu określonego według § 15 ust. 2 jest wyższa od wartości rynkowej Spółdzielnia przeprowadza przetarg.
2. Jeżeli w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska cenę wyższą niż równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalonego w trybie § 15 to powstałą nadwyżka finansowa przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacji, a jeżeli niższą to w takiej wysokości zwracana jest byłemu członkowi.
3. Ogłoszenia o przetargu dokonuje Spółdzielnia w prasie (jedna gazeta) o zasięgu wojewódzkim.

§ 17.

1. Wyplata wkładu mieszkaniowego lub budowlanego byłemu członkowi spadkobiercom lub prawnym następcom członka osoby prawnej następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Wyplata 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 mieszkaniowego przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

V. WKŁADY NA MIESZKANIA Z ODZYSKU WOLNE W SENSIE PRAWNYM.

§ 18.

1. Członek obejmujący przydział lokalu do którego wygasło prawo innej osoby wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie wypłaconej osobie uprawnionej.
2. Jeżeli w okresie między ustaniem spółdzielczego prawa do lokalu a ponownym przydziałem tego lokalu nastąpił wzrost wartości tego lokalu, członek obejmujący ten lokal wnosi wkład obliczony od aktualnej wartości. Postanowienie to stosuje się do mieszkań lokatorskich i własnościowych.
3. Jeżeli na przydzielonym mieszkaniu lokatorskim ciąży zadłużenie z tytułu kredytu wykorzystanego na jego realizację wraz z nałożonymi odsetkami, członek przyjmujący przydział mieszkania przyjmuje to zadłużenie. Zobowiązanie wymaga formy pisemnej.

§ 19.

Jeżeli kwota uzyskania w trybie przetargu przez przyjmującego lokal jest niższa od równowartości własnościowego prawa do lokalu stanowi ona wkład budowlany przypadający na ten lokal.

VI. PRZEKSZTAŁCENIE LOKATORSKIEGO PRAWA NA WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 20.

Na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego, Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 3 miesięcy dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe. Oświadczenie Spółdzielni powinno być pod nieważnością złożone w formie pisemnej.

§ 21.

1. Wartość wymaganego wkładu budowlanego ustala się przyjmując za podstawę aktualny członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 15 ust.2 pkt. 1 Regulaminu.
2. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się wniesiony wkład mieszkaniowy zaktualizowany wg. postanowień § 14 ust.2 i 3.
3. Jeżeli ustalony przez Radę Nadzorczą członkowski koszt budowy nie zrównoważy wartości lokalu w związku z ciężącym na nim zadłużeniem z tytułu kredytu i odsetek, członek zobowiązany jest do uzupełnienia wkładu budowlanego i spłaty zadłużenia

4. 1) Dopłatę do wymaganego wkładu budowlanego będącą różnicą pomiędzy równowartością własnościowego prawa do lokalu a zaktualizowanym wkładem mieszkaniowym członek wnosi jednorazowo lub w ratach.
- 2) W przypadku gdy wpłata uzupełniająca do wymaganego wkładu budowlanego następuje ratałnie Zarząd zawrze umowę z członkiem. Podstawowymi warunkami umowy są:
- a) maksymalny okres spłaty - 24 miesiące
 - b) oprocentowanie 10% w skali roku
 - c) natychmiastowa płatność całej należności w przypadku zalegania z opłatami za lokal z jakiegokolwiek tytułu
 - d) od niespłaconej kwoty w terminie odsetki będą naliczane w wysokości ustawowej
5. Dla mieszkań obciążonych spłatą kredytu wraz z odsetkami przejściowo wykupionymi ze środków budżetu państwa wraz z ich oprocentowaniem wymagany do uzupełnienia wkład budowlany stanowią przypadające na dany lokal:
- a) kwota kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) kwota zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu wraz z oprocentowaniem nie podlegającym umorzeniu,
 - c) nominalna kwota umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymali mieszkania po 1.01.1990r. spłacili całe zadłużenie obciążające mieszkanie (tj: kredyt, odsetki bankowe oraz odsetki budżetowe) mogą wystąpić z wnioskiem o przekształcenie prawa do lokalu na własnościowe, a uzupełnieniem wkładu budowlanego w ich przypadku będzie spłata umorzenia kredytu lokatorskiego w kwocie nominalnej.
7. Lokale mieszkalne wybudowane z kredytów pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie można pod rygorem nieważności przekształcić na własnościowe prawo do lokalu.

§ 22.

Przekształcenie lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu następuje po wniesieniu przez członka wymaganego wkładu budowlanego.

VII .WKŁADY NA GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE.

§ 23.

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

§ 24.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie równowartość wkładu garażowego na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 25.

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

§ 26.

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

§ 27.

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 nieoprocentowaną opłatę zabezpieczającą równą 200% miesięcznej opłaty wynikającej z zawartej umowy o najem lokalu, a po wygaśnięciu umowy zwrot wniesionej opłaty następuje w nominale.
3. W przypadku trudności wynajmu lokalu, Zarząd może odstąpić od pobierania kaucji określonej w ust.2.
4. 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.
5. Aktualizacja 1m² powierzchni użytkowej lokalu do tego celu dokonuje się biorąc za podstawę członkowski koszt budowy 1m² pow. Użytkowej mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem zużycia określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych a mianowicie:
 - a) lokale wbudowane w budynku mieszkalnym - 1,5% wartości za każdy rok
 - b) lokale wolnostojące i garaże - 2,5% wartości za każdy rok

§ 28.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Zamościu.

Zamość, dnia 10.09.98r.


SEKRETARZ RN


PRZEWODNICZĄCY RN