

R E G U L A M I N  
ROZLICZENIA KOSZTÓW INWESTYCJI  
USTALANIA CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY MIESZKAŃ  
ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW I ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU  
ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW BUDOWY LOKALI UŻYTKOWYCH  
WYBUDOWANYCH Z INDYWIDUALNYCH ŚRODKÓW CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NAFTOWIEC"  
W ZIELONEJ GÓRZE

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal 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 koszt 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 (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
    - ubezpieczenie inwestycji - jeżeli inwestycję realizuje Sp-nia własnym wykonawstwem,
    - nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo.

### § 4

Koszty zadania inwestycyjnego - bezpośrednie i pośrednie - rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego obiektu.

### § 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.

## II. USTALENIE CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY ORAZ WKŁADU MIESZKANIOWEGO I BUDOWLANEGO Z NOWYCH INWESTYCJI

### §6

1. Koszt budowy i wkłady mieszkaniowe, budowlane 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 rozliczenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowymi lub usługowymi koszt 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> przez powierzchnię danego lokalu.

### §7

Wymagany wkład członek zobowiązany jest wnieść w całości przed objęciem mieszkania.

### §8

Ustalony 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 i odsetek
- 4/ rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

### §9

1. Na wniosek członka wartość prac wykończeniowych wykonanych we własnym zakresie przez członka, na które Zarząd wyraził zgodę może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
2. W tym celu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia 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 między wstępnie ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego, zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego a kosztami rzeczywistymi na przydzielony członkowski lokal, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatecznego zadania niekubatorowego.

### III. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

#### §11

Wkłady mieszkaniowe na mieszkania lokatorskie, które zrealizowane zostały przy pomocy umarzalnych środków z budżetu państwa lub gminy ustala się w wysokości 20% członkowskiego kosztu budowy. 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 mniej niż 20% wstępnego członkowskiego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część członek może wnosić systemem ratalnym przed zasiedleniem mieszkania lub jednorazowo zaciągając kredyt hipoteczny bądź komercyjny.
3. Stosownie do zaangażowanych w budowę środków własnych członka Spółdzielnia oblicza odsetki od kredytu bankowego 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 § 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

Rozliczenie wkładów dokonuje się na podstawie niniejszego regulaminu

#### §15

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie z dnia przydziału wg zaktualizowanej wartości.
2. Podstawę aktualizacji wkładu mieszkaniowego 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.

#### §16

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie §17 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 §15 ust.2 regulaminu z uwzględnieniem:
- 1/zużycia budynku określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych a mianowicie:
    - do 31.12.1989r.- 1% wartości za każdy rok,
    - od 01.01.1990 r.- 1,5% wartości za każdy rok.Zużycie liczy się odrębnie dla okresu do 31.12.1989r. oraz od 01.01.1990r. 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.
  - 2/zniszczenia 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 <sup>na</sup> koszt członka lub uprawnionej osoby rzeczoznawcę, którego opinia jest wiążącą do dokonania ostatecznych rozliczeń,
  - 3/ponadnormatywnego wykończenia mieszkania przez członka za uprzednią zgodą Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się postanowienia punktu poprzedzającego.

#### §17

1. W celu ustalenia wartości własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg nieograniczony.
2. Jeżeli w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska cenę wyższą niż równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalonego w trybie §16 to powstała nadwyżka finansowa zasila fundusz remontowy, a jeżeli niższą to stanowi ono podstawę zwrotu wkładu budowlanego.
3. Ogłoszenia o przetargu dokonuje Spółdzielnia w prasie (jedna gazeta) o zasięgu wojewódzkim.

#### §18

1. Wypłata 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. Wypłata zaliczek wpłaconych na wkład mieszkaniowy, budowlany 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

#### §19

1. Wkład mieszkaniowy na lokal z odzysku zasiedlany na zasadach lokatorskich członek otrzymujący przydział wnosi w takiej wysokości w jakiej przysługuje on zwrot poprzednikowi po aktualizacji.
2. Jeżeli w okresie między ustaniem spółdzielczego prawa do lokalu a ponownym przydziałem tego lokalu nastąpił wzrost tego lokalu, członek obejmujący ten lokal wnosi wkład obliczony od aktualnej wartości. Postanowienie to stosuje się do mieszkań lokatorskich i własnościowych.

§20

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

VI. PRZEKSZTAŁCENIE LOKATORSKIEGO PRAWA NA WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 21

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 na własnościowe. Oświadczenie Spółdzielni powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej.

§ 22

1. Wartość wymaganego wkładu budowlanego ustala się przyjmując za podstawę aktualny członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 16 ust. 2 pkt. 1 i 2 Regulaminu.
2. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się wniesiony wkład mieszkaniowy zaktualizowany wg postanowień §15 ust. 2.
3. Dopłatę do wymaganego wkładu budowlanego będącą różnicą pomiędzy równowartością własnościowego prawa do lokalu a zaktualizowanym wkładem mieszkaniowym członek wnosi jednorazowo lub w ratach.
4. W przypadku gdy uzupełnienie wkładu budowlanego członek wnosi jednorazowo, stosując bonifikatę w wysokości 30% wymaganej wpłaty uzupełniającej.
5. W przypadku gdy wpłata uzupełniająca do wymaganego wkładu budowlanego następuje ratałnie, nie udziela się bonifikat a Zarząd zawiera umowę z członkiem. Podstawowymi warunkami umowy są:
  - a) maksymalny okres spłaty 48 miesięcy
  - b) oprocentowanie 8% w stosunku rocznym
  - c) natychmiastowa płatność całej należności w przypadku zalegania z opłatami za zajmowany lokal z jakiegokolwiek tytułu.

§ 23

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

VII. WKŁADY NA LOKALE UŻYTKOWE

§ 24

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 300% opłaty wynikające z zawartej umowy o najem lokalu, a po wygaśnięciu umowy zwrot wniesionej opłaty następuje w nominalnie.
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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu do tego celu dokonuje biorąc za podstawę członkowski koszt budowy 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań uchwalony przez Radę Nadzor-

czą z uwzględnieniem zużycia określonego odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych a mianowicie:

a) lokale wbudowano w budynku mieszkalnym:

- do 31.12.1989r. - 1,0% wartości za każdy rok,
- od 01.01.1990r. - 1,5% wartości za każdy rok,

b) lokale wolnostojące:

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

#### VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 28.09.1998.  
Uchwała Nr 8/98.....
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

*Bado Mr*

RADA NADZORCZA  
ODDZIAŁ MIESZKANIOWA  
„**Naftowiec**”  
Zielona Góra