

**Regulamin Rozliczania Zadania Inwestycyjnego pt.  
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
z lokalami handlowymi i usługowymi oraz garażami  
wielostanowiskowymi przy ul. Bałtyckiej w Rzeszowie,,  
Etap II obejmuje budowę budynku nr 3A i nr 3B.**

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13.04.2023  
data  
.....  
podpis

# SPIS TREŚCI

## ROZDZIAŁ I

1. Podstawa prawna
2. Zawierane umowy.

## ROZDZIAŁ II

1. Sposób finansowania budowy lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Ustalenie wysokości potrącanego procentu wpłaconego wkładu w przypadku rezygnacji.
3. Zasady przekazywania lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych oraz miejsc postojowych w garażu wielokostanowiskowym na rzecz członków.

## ROZDZIAŁ III

1. Ustalenie wysokości poniesionych nakładów na budowę lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych, oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Zasady i sposób rozliczanie zadania inwestycyjnego.

13.04.2023r.  
data  
.....  
.....

K. P. ...  
data  
.....  
.....

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”

# ROZDZIAŁ I

Niniejszy regulamin dotyczy rozliczenia całości opisanego w nim zadania inwestycyjnego, tj. łącznego rozliczenia wybudowania budynków nr 3A i 3B.

## I. PODSTAWA PRAWNA.

- Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni

## II. ZAWIERANE UMOWY.

1. Z członkiem (zamawiającym) ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia zawiera następujące umowy:

- a) Umowę Rezerwacyjną lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego, udziału w lokalu niemieszkalnym - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- b) Umowę o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego, udziału w lokalu niemieszkalnym - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Umowy te powinny zawierać:

- ✓ Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia całości kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal lub udział w lokalu niemieszkalnym – miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- ✓ Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy, Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i infrastruktury,
- ✓ Źródła pokrycia z wkładów i pomocy ze środków publicznych, kredytów i pożyczek,
- ✓ Terminy realizacji budowy i przekazania obiektu do eksploatacji,
- ✓ Zasady i terminy wnoszenia zaliczek na wkład budowlany,
- ✓ Zasady spłaty kredytów i pożyczek,
- ✓ Podstawy rozwiązania umowy przez Spółdzielnię lub członka w trakcie budowy,

130-10221  
K. Krawiec  
Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”

- ✓ Skutki prawne rozwiązania umowy tj. zwrot zaliczki na wkład budowlany, terminy wypłat, kary umowne, i inne,
- ✓ Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych i pomocniczych,

## **ROZDZIAŁ II**

### **I. SPOSÓB FINANSOWANIA BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH**

W okresie przed planowanym rozpoczęciem budowy i po uzyskaniu członkostwa ustala się następujące wpłaty:

1. Przy podpisaniu „Umowy Rezerwacyjnej” wpłata zaliczki na wkład budowlany w wysokości 20% wartości lokalu w terminie do 14 dni od daty podpisania w/w umowy.
2. Po podpisaniu „Umowy o budowę lokalu” członek jest zobowiązany uzupełnić wkład budowlany do wysokości 30 % wartości lokalu.
3. Uzupełnienie wkładu budowlanego należy wpłacić w terminie 30 dni od daty podpisania w/w umowy.
4. Pozostały wkład może być pokryty kredytem bankowym zaciągniętym na realizację inwestycji lub środkami własnymi Spółdzielni:
  - a) Zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię na realizację zadania powoduje:
    - ✓ Obowiązek pokrycia w okresach kwartalnych przez członków odsetek od kredytów i prowizji proporcjonalnie do brakującego wkładu budowlanego,
    - ✓ Obowiązek spłaty kredytu przez członków.
  - b) W przypadku realizacji mieszkania ze środków własnych członka winien on:
    - ✓ Dokonywać wpłat środków na realizację zadania ratami ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni wg harmonogramu, który stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu,
    - ✓ Członek ma obowiązek wpłacić wszystkie raty wynikające z członkowskiego kosztu budowy lokalu przed objęciem go w posiadanie i otrzymaniem kluczy.
5. Nie wpłacenie rat w ustalonych terminach powoduje naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie od nieterminowych wpłat wkładu budowlanego.
6. Na pisemną prośbę członka o przesunięcie terminu wpłaty poszczególnych rat wkładu budowlanego, Zarząd Spółdzielni może wyrazić na powyższe zgodę. Wyrażenie zgody

**Za Zgodność z Oryginałem**  
**SM „Energetyk”**  
13.04.2023  
data                      K. K.                      podpis

przez Zarząd Spółdzielni nie zwalnia członka z obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od pierwotnej daty wymagalności.

7. Na pisemną prośbę członka Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na umorzenie naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności do nieterminowych wpłat wkładu budowlanego w całości lub w części.

## **II. USTALENIE PROCENTOWEJ WYSOKOŚCI WKŁADU BUDOWLANEGO**

### **POTRĄCANEGO W PRZYPADKU REZYGNACJI.**

#### **I. W przypadku odstąpienia od:**

1. Umowy zobowiązującej rezerwacyjnej do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego lub lokalu niemieszkalnego - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego lub lokalu niemieszkalnego - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym:
  - a) Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 5 % wniesionej zaliczki na wkład budowlany,
  - b) W przypadku niepodpisania przez Zamawiającego umowy o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego, udziału w lokalu niemieszkalnym - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w terminie wskazanym przez Spółdzielnię zamawiający zobowiązuje się do zapłaty umownej kary w wysokości 5 % wniesionej zaliczki na wkład budowlany.

#### **II. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu.**

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
3. Wypowiedzenie umowy przez członka Spółdzielni może nastąpić bez podania przyczyn.
4. Wypowiedzenie umowy przez Spółdzielnię może nastąpić w przypadku niedotrzymania przez członka warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokalu byłaby niemożliwa, a szczególnie nie dokonania wpłaty którejkolwiek z rat w ustalonym według Harmonogramu terminie. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię lub przez członka Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych kwot w wartości nominalnej

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13-04-2023u  
data  
K. Krollen  
podpis

wniesionej zaliczki na wkład budowlany w terminie 90 dni po upływie okresu wypowiedzenia.

5. Wypowiedzenie umowy przez członka lub Spółdzielnię może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Bieg terminu wypowiedzenia liczony jest od chwili, gdy dotrze ono do strony umowy w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.
7. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię pismo o wypowiedzeniu wysłane będzie na adres członka zgłoszony w deklaracji członkowskiej/oświadczeniu, niepodjęte lub zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia.

### **III. Zasady przekazywania lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych oraz lokali niemieszkalnych - miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na rzecz członków oraz naliczenie opat.**

1. Spółdzielnia powiadamia pisemnie członka Spółdzielni o terminie postawienia do dyspozycji lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego, lokalu niemieszkalnego - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Opłaty eksploatacyjne wyliczone na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni będą naliczane od 1-go dnia następującego po dniu postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.
3. Powiadomienie zostanie wysłane na adres członka zgłoszony w deklaracji członkowskiej/oświadczeniu. Niepodjęte lub zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu powiadomienie ma moc prawną doręczenia.
4. Nieodebranie lokalu mieszkalnego, lokalu handlowego/usługowego lub lokalu niemieszkalnego - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przez członka Spółdzielni z przyczyn leżących po jego stronie nie zwalnia Członka Spółdzielni z ponoszenia opłat eksploatacyjnych.
5. Członek może odmówić odbioru lokalu mieszkalnego w przypadku stwierdzenia usterek uniemożliwiających zamieszkanie lub adaptację mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem.

### **IV. Zasady przydzielania pomieszczeń przynależnych oraz sprzedaży dodatkowych pomieszczeń w budynku.**

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13.04.2023  
data  
K...  
podpis

1. Członek Spółdzielni ma prawo zakupić komórkę lokatorska za cenę Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ III

### I. USTALENIE WYSOKOŚCI PONIESIONYCH NAKŁADÓW NA BUDOWĘ LOKALI.

1. Podstawą do ustalenia zaliczkowego kosztu budowy lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych oraz lokali niemieszkalnych - miejsc postojowych w garażu podziemnym są planowane koszty, ujęte w zadaniu inwestycyjnym w części przypadającej na lokale mieszkalne, lokale handlowe/usługowe oraz lokale niemieszkalne.
2. Koszt zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie:
  - a) **koszty bezpośrednie, które są związane z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną to:**
    - Roboty budowlano -montażowe,
    - Roboty instalacyjne,
    - Dokumentację projektową i nadzór autorski,
    - Badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
    - Obsługę geodezyjną budowy,
    - Zakup gruntu,
    - Opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
    - Strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe),
    - Ubezpieczenie inwestycji,
    - Nadzór inwestorski,
    - Odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
    - Opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
    - Opłaty przyłączeniowe wpłacane do Zakładu Energetycznego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej,
    - Koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy,
    - Inne nakłady poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego (np. odsetki zapłacone przez Spółdzielnię od nieterminowo realizowanych faktur, koszty

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13.04.2014  
data  
Krzysztof  
podpis

postępowania sądowego poniesione przez Spółdzielnię w związku z prowadzeniem danego zadania inwestycyjnego, odszkodowania, kary umowne itp.)

**b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady na:**

- 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,
- Koszty lustracji Spółdzielni, która prowadzona jest, co roku dla Spółdzielni prowadzących inwestycje.

**3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest:**

- a) W przypadku mieszkań 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) W przypadku lokali handlowych/usługowych 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) W przypadku lokali niemieszkalnych - miejsc postojowych ilość (sztuki)
- d) W przypadku komórek lokatorskich - 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Do wstępnego i ostatecznego rozliczenia kosztów budowy (wkładu budowlanego) przyjmuje się wyliczoną powierzchnię użytkową mieszkań zgodnie z polską normą PN-ISO-9836/1997 (w świetle tynków). Powierzchnia ta zostanie skorygowana po wyprawieniu ścian, ale tylko i wyłącznie dla celów wyliczenia opłat eksploatacyjnych.

5. Koszty budowy lokali mieszkalnych, lokali handlowych/usługowych, przyjęte do rozliczeń wstępnych przy oddaniu do dyspozycji członka nie są ostateczne i podlegają korekcie po zakończeniu realizacji inwestycji i ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

6. W przypadku lokali niemieszkalnych - miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich cena ustalona w momencie podpisania umowy o jego wybudowanie jest ceną ostateczną i nie podlega rozliczeniu.

7. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy nastąpi w terminie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

## **2. ZASADY I SPOSÓB ROZLICZANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO.**

**1. Koszty budowy i wkłady budowlane rozlicza się następująco:**

- a) Wstępnie – przy podpisywaniu umów o budowę lokalu,
- b) Ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji, w terminie do 3 miesięcy od podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych i przekazania obiektu do użytkowania na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów.

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13.04.2023w data  
M. P. podpis



2. Ustalenie członkowskiego kosztu budowy:
- a) należy ustalić wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego, tj. łącznie budynków nr 3A i 3B zgodnie z treścią podpisanej z generalnym wykonawcą umowy.
  - b) ustalone nakłady inwestycyjne należy pomniejszyć o wartość: wartość lokali niemieszkalnych - miejsc postojowych, wartość sprzedanych komórek lokatorskich, wartość tarasów i balkonów powyżej powierzchni 4,90 m<sup>2</sup>, łącznie dla budynków nr 3A i 3B.
  - c) po uwzględnieniu powyższych ustaleń wyliczony koszt zadania należy podzielić przez łączną powierzchnię znajdującą się w budynkach nr 3A i 3B użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali handlowych/usługowych i ustalić cenę jednostkową 1 m<sup>2</sup>. Tak wyliczoną cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należy pomnożyć przez powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań oraz lokali handlowych/usługowych znajdujących się w budynku nr 3A i 3B.
4. Ustalony w oparciu o postanowienia Regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do:
- a) ustalenia wkładów budowlanych i rat na wkład budowlany,
  - b) rozliczenia z członkami z tytułu wniesionych wkładów i rat,
  - c) rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.
5. Kwota zwrotu zostanie zaliczona na poczet opłat czynszowych lub – w przypadku pisemnej prośby na wskazany rachunek bankowy.

**Opracowano pod względem merytorycznym:**

..... Rzeszów dnia .....

**Sprawdzono pod względem formalno- prawnym :**

..... Rzeszów dnia .....

**Uchwalono na podst. § 61 ust.17 oraz § 78 statutu Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Energetyk” Nr ..... z dnia .....**

Za Zgodność z Oryginałem  
SM „Energetyk”  
13.04.2019  
data

Kłuczek  
podpis

*[Signature]* *[Signature]*