

REGULAMIN

**prowadzenia działalności inwestycyjnej oraz rozliczania kosztów budowy budynków
niemieszkalnych, budowli i obiektów małej architektury w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Piaski Nowe” w Krakowie**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej oraz rozliczania kosztów budowy budynków niemieszkalnych, budowli i obiektów małej architektury w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do prowadzenia inwestycji, których przedmiotem jest:
 - 1) wykonanie budynków niemieszkalnych przeznaczonych do indywidualnego korzystania przez przyszłych użytkowników, a w szczególności budowa garaży (lokal o innym przeznaczeniu) – dalej zwane „inwestycjami komercyjnymi”,
 - 2) wykonanie obiektów budowlanych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali zamieszkałych na terenie osiedla Piaski Nowe, polegające na:
 - a) budowie miejsc postojowych (parkingów),
 - b) budowie placów zabaw dla dzieci i boisk sportowych dla młodzieży,
 - c) urządzaniu terenów zielonych i budowie obiektów małej architektury,
 - d) budowie obiektów budowlanych stanowiących infrastrukturę techniczną osiedla Piaski Nowe, a w szczególności sieci uzbrojenia terenu oraz sieci i urządzeń technicznych wchodzących w skład instalacji monitoringu wizyjnego wybranych obszarów terenu osiedla Piaski Nowe.– dalej zwane „inwestycjami osiedlowymi”.

§ 2

Podstawę regulacji prawnych objętych postanowieniami niniejszego Regulaminu stanowią przepisy:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.),
- 3/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 180, poz. 903 ze zm.),

- 4/ ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
- 5/ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- 6/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”.

§ 3

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. **„Spółdzielni”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie;
2. **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
3. **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
4. **„członku” lub „członkach”** – rozumie się przez to członka (członków) Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
5. **„środkach własnych Spółdzielni”** – rozumie się przez to środki pochodzące z nadwyżki bilansowej Spółdzielni, przeznaczone decyzją Walnego Zgromadzenia na realizację danej inwestycji i zgromadzone na funduszu zasobowym lub specjalnie utworzonym funduszu celowym;
6. **„budowie”** – rozumie się przez to wykonywanie nowego obiektu budowlanego, a także nadbudowę i rozbudowę istniejącego obiektu budowlanego. Zasady wykonywania robót budowlanych polegających na przebudowie lub remoncie istniejących obiektów budowlanych określa oddzielny Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.;
7. **„lokalu o innym przeznaczeniu”** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
8. **„Regulaminie”** – rozumie się przez to niniejszy Regulamin prowadzenia działalności inwestycyjnej oraz rozliczania kosztów budowy budynków niemieszkalnych, budowli i obiektów małej architektury w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.

§ 4

1. Zadania inwestycyjne, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 Regulaminu, mogą być realizowane:
 - 1) ze środków przyszłych użytkowników lokali o innym przeznaczeniu (garaży), na rzecz których przeniesiona zostanie własność lokali (umowy o budowę lokali),
 - 2) ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego, w przypadku gdy:

- a) inwestycja będzie realizowana w systemie deweloperskim, celem sprzedaży lokali,
 - b) lokale (garaże), nie staną się własnością przyszłych użytkowników, lecz będą wynajmowane.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 Regulaminu, mogą być realizowane:
 - 1) ze środków własnych Spółdzielni,
 - 2) z kredytu bankowego,
 - 3) z innych środków (dotacji budżetowych).
 - 4) z połączenia środków wymienionych w punktach 1 - 3.
3. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji, o której mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu, podejmuje w formie uchwały Rada Nadzorcza, po spełnieniu wymagań przewidzianych w § 5 ust. 1 – 3 Regulaminu. Podjęta uchwała powinna zawierać: określenie rodzaju inwestycji, jej położenia oraz sposobu finansowania.
4. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji, o której mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu, podejmuje Walne Zgromadzenie, po spełnieniu wymagań przewidzianych w § 5 ust. 1 – 2 Regulaminu.
5. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 Regulaminu, podejmuje Walne Zgromadzenie, określając jednocześnie źródła ich sfinansowania.

Rozdział II

Przygotowanie inwestycji

§ 5

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji komercyjnych, Zarząd przeprowadza badanie rynku mające na celu analizę zainteresowania lokalami (garażami), jak również możliwą do osiągnięcia cenę sprzedaży. Jeżeli inwestycja ma zostać zrealizowana za środki Spółdzielni, z przeznaczeniem na wynajem, rozeznaniu podlega poziom stawek czynszowych za wynajęcie garażu.
2. Badanie rynku, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeprowadzone przez wyspecjalizowaną firmę, bądź przez Spółdzielnię, poprzez zebranie pisemnych deklaracji zainteresowania inwestycją.
3. Po zbadaniu poziomu zainteresowania inwestycją Zarząd przygotowuje ocenę zasadności inwestycji i przedstawia ją Radzie Nadzorczej wraz z oceną kosztów prac przygotowawczych. Prace przygotowawcze do inwestycji nie mogą się rozpocząć, jeżeli Zarząd nie posiada pisemnych deklaracji zainteresowania, dla co najmniej 50 % lokali, które mają powstać w wyniku realizacji inwestycji. Jeżeli inwestycja ma zostać zrealizowana za środki Spółdzielni, do prac przygotowawczych można przystąpić po uzyskaniu analizy ekonomicznej, potwierdzających rentowność tego przedsięwzięcia.
4. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość lokali w planowanej inwestycji, pierwszeństwo w ich otrzymaniu mają członkowie spółdzielni, lub wspólnie z nimi zamieszkujący zstępni. Z pierwszeństwa w przystąpieniu do inwestycji można jednak skorzystać w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca od dnia rozpoczęcia zawierania

przez Spółdzielnię umów o budowę lokalu (garażu). W takim przypadku do wszystkich członków spółdzielni, bądź ich zstępnych, którzy złożyli w Spółdzielni deklarację zainteresowania, wysyła się zawiadomienie o możliwości przystąpienia do podpisania umowy o budowę lokalu.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 3, powinno być wysłane z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem, w stosunku do momentu rozpoczęcia zawierania umów. Zawiadomienia do wszystkich osób wysyła się w tym samym dniu. O podpisaniu umowy o budowę lokalu, decyduje kolejność zgłoszenia się osoby zawiadomionej w siedzibie Spółdzielni oraz ilość lokali zaplanowanych w realizowanej inwestycji.
6. Jeżeli po upływie jednego miesiąca od daty określającej rozpoczęcie zawierania umów o budowę lokalu wciąż pozostają wolne lokale, w stosunku do których Spółdzielnia nie zawarła umów z członkami Spółdzielni, bądź ich zstępnymi, wówczas Spółdzielnia może przystąpić do podpisywania umów o budowę lokalu albo przedwstępnych umów sprzedaży lokalu (garażu) z osobami, które złożyły deklarację zainteresowania, a nie są członkami Spółdzielni ani ich zstępnymi. W takim przypadku stosuje się odpowiednio zasady określające sposób wysyłania zawiadomień i kolejność zawierania umów o budowę lokalu, ustalone w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

§ 6

1. Rada Nadzorcza, zatwierdzając wniosek Zarządu dotyczący realizacji inwestycji, określa górną granicę wysokości środków Spółdzielni możliwych do zaangażowania na rzecz przygotowania koncepcji architektonicznej. Środki te muszą zostać zwrócone Spółdzielni po ostatecznym rozliczeniu inwestycji.
2. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej, Zarząd ocenia, jakiego rodzaju zezwoleń organów administracji architektoniczno-budowlanej wymagać będzie prowadzenie inwestycji, i w zależności od zakresu planowanych robót budowlanych Zarząd Spółdzielni:
 - 1) składa wniosek do właściwego organu administracji o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
 - 2) występuje do właściwych organów i przedsiębiorstw o wydanie opinii i zezwoleń, jeśli są one wymagane przez obowiązujące w tym zakresie przepisy do uzyskania pozwolenia na budowę,
 - 3) zleca opracowanie projektu budowlanego i kosztorysu robót,
 - 4) po ukończeniu projektu budowlanego (projektu technicznego):
 - a) występuje do właściwego organu administracji o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) dokonuje zgłoszenia do właściwego organu administracji budowy obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.
3. Wybór podmiotu przygotowującego projekt budowlany i kosztorys robót dokonywany jest na podstawie „Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz zlecenia robót i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”.
4. Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, Zarząd ogłasza przetarg na wykonanie robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym i udzielonym pozwoleniem na budowę. Jeżeli pozwolenie na budowę nie jest wymagane, wyboru wykonawcy dokonu-

je się po zaakceptowaniu koncepcji architektonicznej i wykonaniu projektu technicznego wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu (gdy są wymagane). Postępowanie w sprawie wyboru wykonawcy robót budowlanych przeprowadzane jest na podstawie regulaminu, o którym mowa w ust. 3.

5. Jeżeli Spółdzielnia zamierza ubiegać się o przyznanie jej dotacji na realizację inwestycji pochodzącej ze środków publicznych, postępowanie w sprawie wyboru wykonawcy robót budowlanych winno zostać przeprowadzane na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.).
6. W przypadku inwestycji, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Regulaminu, podpisanie umowy o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem, którego oferta przetargowa została uznana za najkorzystniejszą i rozpoczęcie prac budowlanych, uzależnione jest od podpisania umów o budowę lokalu (garażu) na co najmniej 50 % lokali mających powstać w realizowanej inwestycji.
7. W przypadku, gdyby już po rozpoczęciu budowy, ilość lokali, co do których podpisano umowę o budowę lokalu (garażu) spadła poniżej 50 % ilości lokali w realizowanej inwestycji, możliwe jest czasowe wstrzymanie jej realizacji aż do momentu zwiększenia liczby osób zainteresowanych finansowaniem inwestycji albo kontynuacja inwestycji ze środków własnych Spółdzielni bądź z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego, z przeznaczeniem wykonanych lokali (garaży) na sprzedaż.
8. Decyzję w sprawie kontynuowania inwestycji w sytuacji opisanej w ust. 7 niniejszego paragrafu, podejmuje Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 7

1. W trakcie realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje częściowych odbiorów prac budowlanych i instalacyjnych. Decyzję o podziale zadania inwestycyjnego na obiekty lub etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Płatności na rzecz firmy (lub firm) realizującej inwestycję dokonuje się etapami, po pozytywnym odbiorze przez Spółdzielnię każdego z nich. Ostatnia rata płatności powinna zostać dokonana dopiero po wydaniu pozwoleń, o których mowa w ust. 4. Rata ta powinna stanowić istotną część należności Spółdzielni wobec wykonawcy, jednakże nie mniejszą niż 7 % sumarycznej kwoty, zapisanej w umowie o roboty budowlane zawartej pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą.
3. Wymogów określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w odniesieniu do nieskomplikowanych obiektów budowlanych (np. budowy miejsc postojowych).
4. W przypadku, gdy przedmiotem umowy jest wykonanie budynku, po zakończeniu realizacji inwestycji należy zgłosić budynek do właściwego organu administracji, w celu uzyskania wymaganych przez prawo pozwoleń.

Rozdział III

Ustalanie kosztów inwestycji

§ 8

1. Na całkowity koszt zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
2. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku) budowlanego, w zależności od przedmiotu i zakresu inwestycji obejmujące nakłady na:
 - 1) wykonanie dokumentacji architektonicznej, obejmującej projekt budowlany i kosztorys inwestorski, a także wynagrodzenie firmy projektowej za reprezentowanie Spółdzielni w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę,
 - 2) badania geologiczne,
 - 3) dokumentację geodezyjną wymaganą w postępowaniu przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz koszt obsługi geodezyjnej budowy,
 - 4) roboty przygotowawcze placu budowy, tj. przygotowanie terenu (niwelacja, rozbiórki, wyburzenia),
 - 5) wycinka i przesadzanie drzew i krzewów oraz opłaty i odszkodowania związane z ochroną środowiska,
 - 6) sprawowanie nadzoru autorskiego,
 - 7) wynagrodzenie za nadzór inwestorski we wszystkich branżach,
 - 8) roboty budowlano – montażowe,
 - 9) roboty instalacyjne,
 - 10) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” zewnętrznego, tj. elewacje, różne roboty zewnętrzne,
 - 11) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” wewnętrznego, tj. tynki i oblicowania, roboty malarskie, montaż drzwi wewnętrznych, inne roboty wykończeniowe ścian wewnętrznych, podłóże betonowe, podłogi, posadzki i wykładziny, elementy kowalsko-ślusarskie,
 - 12) wartość gruntu w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni przeznaczonego na realizację inwestycji – według cen aktualnych,
 - 13) opłaty i podatki za użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego pod inwestycję,
 - 14) zagospodarowanie i urządzenie terenu (zielen, drogi osiedlowe, chodniki, oświetlenie terenu),
 - 15) ubezpieczenie inwestycji,
 - 16) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki bankowe od kredytu komercyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie przedsięwzięcia, prowizje bankowe, prowizje od udzielonej promesy, prowizje od rozpatrzenia wniosku, itp. opłaty),
 - 17) ubezpieczenie kredytu na realizację inwestycji,

- 18) koszty robót wykonanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją prowadzonego zadania inwestycyjnego lub warunkujące rozpoczęcie tego zadania inwestycyjnego a nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,
 - 19) opłaty przyłączeniowe wpłacane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej,
 - 20) inne nakłady poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego (np. odsetki zapłacone przez Spółdzielnię od nieterminowo realizowanych faktur, koszty postępowania sądowego poniesione przez Spółdzielnię w związku z prowadzeniem danego zadania inwestycyjnego, odszkodowania, kary umowne itp.),
 - 21) koszty ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym opłaty notarialne i sądowe oraz podatek od towarów i usług (VAT).
3. Do kosztów pośrednich inwestycji zalicza się:
- 1) koszt przygotowania koncepcji architektonicznej,
 - 2) koszt zagospodarowania placu budowy, tj. przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (wody, energii), ogrodzenia terenu, organizacja zaplecza socjalnego i magazynowego,
 - 3) koszt przesiedlenia dotychczasowych użytkowników terenu (dzierżawców),
 - 4) koszty zarządu ogólnego 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 – w przypadku inwestycji komercyjnych,
 - 5) koszty obsługi księgowej, organizacyjnej i prawnej inwestycji (koszty zarządzania),
 - 6) zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
 - 7) koszty lustracji Spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje,
 - 8) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy – w przypadku inwestycji komercyjnych.
4. Wartość prawa użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2 pkt 12 ustalana jest według wyceny uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w momencie ustalania kosztów danego zadania. Do rozliczenia inwestycji przyjmuje się wartość wyższą.

§ 9

1. Poniesione koszty i przychody z realizacji zadania inwestycyjnego są podstawą do:
 - 1) w przypadku inwestycji komercyjnych – rozliczeń z nabywcami dokonującymi zakupu lokalu w oparciu o umowę o budowę lokalu (garażu) lub umowę sprzedaży,
 - 2) ewentualnego rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji – w przypadku pojawienia się takiej konieczności,
 - 3) ostatecznego określenia zyskowności inwestycji.

2. W przypadku inwestycji osiedlowych, Zarząd obowiązany jest do sporządzenia i przedstawienia rozliczenia kosztów takich inwestycji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przypadającym po dacie ukończenia budowy i przyjęciu obiektu budowlanego do użytkowania. Rozliczenie może stanowić wyodrębnioną część rocznego sprawozdania Zarządu.

Rozdział IV

Rozliczanie kosztów inwestycji komercyjnych

§ 10

1. Zasady ustalania kosztów budowy lokali określone w § 8 Regulaminu, stanowiąc będą podstawę do wyliczenia wstępnej i ostatecznej wysokości wkładu budowlanego.
2. Podstawą podziału kosztów przypadających na dany rodzaj lokali o innym przeznaczeniu (garaży) jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej tych lokali, obliczonej według projektu wykonawczego.
3. Łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wchodzących w skład zespołu garażowego, określa się na podstawie zatwierdzonej dokumentacji technicznej budynku stanowiącego planowany zespół garażowy.

§ 11

1. Wstępny koszt inwestycji i jego podział na poszczególne lokale zostaje ustalony na podstawie kalkulacji kosztów inwestycji.
2. W wyniku podzielenia całkowitego kosztu inwestycji, wyliczonego z uwzględnieniem składników kosztów określonych w § 8 niniejszego Regulaminu przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wchodzących w skład zespołu garażowego, uzyskuje się wstępny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej garaży.
3. Wstępny koszt budowy przypadający na dany garaż ustala się jako iloczyn wstępnego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej garaży i powierzchni użytkowej tego garażu.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów realizacji inwestycji nastąpi w ciągu 3 miesięcy od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego, w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na przygotowanie i realizację inwestycji.
5. Ostateczny koszt budowy poszczególnych garaży wyliczony zostanie przez podzielenie całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wchodzących w skład zespołu garażowego oraz pomnożenie uśrednionego kosztu budowy 1 m² przez powierzchnię użytkową danego lokalu.
6. Spółdzielnia obowiązana jest do powiększenia (obciążenia) wkładów budowlanych o kwotę należnego podatku VAT, która zwiększa zobowiązania płatnicze członka Spółdzielni lub nabywcy lokalu.
7. W przypadku zmiany przepisów określających obciążenia publiczno-prawne, regulujących lub wpływających w inny sposób na rozliczenie inwestycji, regulacje te uwzględnione zostaną w rozliczeniu końcowym inwestycji.

§ 12

1. Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji komercyjnej, Zarząd obowiązany jest do opracowania i przedstawienia Radzie do zatwierdzenia, regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczania kosztów tej inwestycji, a także wnoszenia wkładów budowlanych (zaliczek) oraz ponoszenia odpowiedzialności finansowej przez członków Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Szczegółowe zasady i terminy wpłat na poczet ceny lokalu określa umowa o budowę lokalu albo przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy Spółdzielnią a przyszłym nabywcą lokalu.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej SM „Piaski Nowe” nr 14/2013 z dnia 26.03. 2013 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Piaski Nowe”
30-658 Kraków, ul. Podedworze 20

