

REGULAMIN

Określający zasady organizacyjno-finansowe realizacji zadań inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie na zasadach deweloperskich.

Podstawa prawna: Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa o własności lokali, Statut Spółdzielni.

§ 1.

Regulamin określa zasady budowy lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu wraz z niezbędną infrastrukturą realizowanych przez spółdzielnię mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie w celu sprzedaży na warunkach wolnorynkowych.

§ 2

Użyte w tekście określenia należy rozumieć jako:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaski Nowe”;
2. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu stanowiąca odrębną nieruchomość, jak również wolnostojący lub w zabudowie szeregowej dom jednorodzinny oraz garaż;
3. Nabywca – osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do żądania przeniesienia na nią odrębnej własności lokalu w zamian za spełnienie świadczenia pieniężnego na rzecz Spółdzielni na poczet ceny nabycia tego prawa;
4. Cena sprzedaży – cena wybudowania lokalu oraz ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa na nabywcę lokalu w ramach zadania inwestycyjnego realizowanego przez Spółdzielnię na zasadach określonych niniejszym regulaminem;
5. Przedsięwzięcie deweloperskie – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo własności lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia i oddania obiektu do użytkowania a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której ma być realizowana budowa, przygotowanie projektu lub nabycie praw do projektu, nabycie materiałów budowlanych oraz uzyskanie zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami;
6. Rozpoczęcie sprzedaży – podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu procesu zawierania umów rezerwacyjnych lub umów deweloperskich dotyczących lokali w ramach określonego zadania deweloperskiego;
7. Umowa rezerwacyjna – umowa nienazwana poprzedzająca zawarcie umowy deweloperskiej wskazująca rodzaj i powierzchnię lokalu, którym zainteresowany jest przyszły nabywca, potwierdzająca pierwszeństwo do zawarcia umowy deweloperskiej na ten lokal oraz określająca przybliżoną cenę i przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji a także określenie kwoty opłaty rezerwacyjnej

JP

sk

uiszczanej najpóźniej przy zawarciu umowy rezerwacyjnej i tej jej części, która nie podlega zwrotowi w przypadku wycofania się nabywcy z umowy;

8. Umowa deweloperska – umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu, na zasadach wolnorynkowych, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodinnym, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Spółdzielni na poczet ceny nabycia tego prawa. Przez umowę deweloperską rozumie się również umowę, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna).

§ 3

1. Działalność polegająca na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali na warunkach wolnorynkowych podejmowana jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zbycie tych nieruchomości.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1 prowadzona jest przez Spółdzielnię na własny rachunek w celu osiągnięcia dochodu.

§ 4

1. W ramach działalności inwestycyjnej (§ 3 i § 4 Statutu) uchwalonej przez walne Zgromadzenie zarząd określa szczegółowe założenia organizacyjno-finansowe dla danego zadania inwestycyjnego w ramach działalności, o której mowa w § 3 ust. 2.
2. Założenia organizacyjno-finansowe winny określać w szczególności:
 - a) opis przedsięwzięcia deweloperskiego w tym zakres rzeczowy uwzględniający:
 - przeznaczenie i ilość budynków,
 - liczbę kondygnacji,
 - zasadnicze parametry określające standard wykonania elementów zewnętrznych, standard energetyczny (klasę) oraz rodzaj zasilania w energię ciepłą,
 - liczbę lokali mieszkalnych wraz z określeniem ich powierzchni całkowitej,
 - liczby lokali użytkowych wraz z określeniem ich lokalizacji w bryle budynku wraz z ich powierzchnią,
 - liczby garaży wraz z ich usytuowaniem oraz powierzchnią,
 - liczby miejsc postojowych wraz z powierzchnią garażu wielostanowiskowego,
 - pozostawienia określonych lokali (np. usługowych) we własności Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem;
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków wraz z określeniem stanu wykończenia lokali;

- c) źródła finansowania inwestycji ze wskazaniem , który z następujących środków ochrony Spółdzielnia zapewni\ła nabywcom:
 - zamknięty rachunek powierniczy,
 - otwarty rachunek powierniczy.
- d) organizuję obsługi procesu inwestycyjnego (inwestor zastępczy, wybór wykonawcy, powierzenie obowiązków inspektora nadzoru ze strony Spółdzielni, obsługa finansowa),
- e) planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia realizacji inwestycji oraz ewentualne warunki, od których uzależniony jest termin rozpoczęcia realizacji inwestycji (np. ilość podpisanych umów rezerwacyjnych).

§ 5

Na podstawie szczegółowych założeń organizacyjno-finansowych Zarząd sporządza prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego) spełniający wymogi określone w ustawie o ochronie praw nabywców.

§ 6

1. Inwestycja może być realizowana przez Spółdzielnię:
 - a) ze środków przyszłych nabywców,
 - b) ze środków własnych Spółdzielni,
 - c) z kredytu bankowego przyszłych nabywców lokali,
 - d) z kredytu bankowego zaciągniętego w tym celu przez Spółdzielnię,
 - e) z innych środków (np. dotacji).

§ 7

1. Nabywanie lokali w ramach danego zadania inwestycyjnego będzie realizowane w oparciu o umowy deweloperskie zawierane pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw nabywców.
2. Umowa deweloperska zostanie zawarta w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.
3. Nabycia lokali na zasadach określonych niniejszym regulaminem nie dokonuje się w drodze umów o budowę lokali, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

1. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami Spółdzielnia doręcza osobom zainteresowanym nieodpłatnie na trwałym nośniku informacji.
2. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier, Spółdzielnia, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, udostępnia prospekt informacyjny wraz z załącznikami w siedzibie Spółdzielni.
3. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej Spółdzielnia zapewnia możliwość zapoznania się z:
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,

JR



- b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) kopią pozwolenia na budowę,
- d) sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za ostatnie dwa lata,
- e) projektem architektoniczno-budowlanym.

§ 9

1. Cena sprzedaży lokali nabywanych przez nabywców będą obejmowały wszystkie przewidywane koszty pośrednie i bezpośrednie budowy. Koszty te nie podlegają rozliczeniu z nabywcami a są jedynie podstawą ustalenia oferowanej ceny sprzedaży.
2. Przewidywane koszty pośrednie i bezpośrednie będące podstawą ustalenia ceny sprzedaży zostaną określone na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysów inwestorskich z doliczeniem kosztów już poniesionych i przewidywanych nakładów inwestycyjnych.
3. Kosztami pośrednimi i bezpośrednimi są koszty związane z budową budynku, w szczególności koszty:
 - a) sporządzania dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - b) robót budowlano-montażowych,
 - c) robót instalacyjnych,
 - d) robót wykończeniowych,
 - e) wyposażenia.
 - f) nadzoru autorskiego;
 - g) badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych;
 - h) przygotowania terenu a w szczególności rozbiórki obiektów tymczasowych, wycinki drzew itp.;
 - i) opłaty przyłączeniowe;
 - j) corocznych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;
 - k) opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego;
 - l) opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości w okresie realizacji oraz udostępnienia przez Spółdzielnię gruntu pod realizację zadania inwestycyjnego;
 - m) obsługi inwestycyjnej oraz koszty ogólne – zarządu – obsługi inwestycji związane z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego;
 - n) odpis inwestycyjny;
 - o) zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej (np. sieci i uzbrojenie terenu, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, zieleń, mała architektura, makro i mikroniwelacja) a także usunięcie kolizji z istniejącymi obiektami i budowlami;
 - p) notarialne i sądowe - wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzanie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawieraniu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Spółdzielnię i nabywcę.
 - q) marketingu;

JP

SP

- r) odsetki bankowe od kredytu;
- s) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji i sprzedażą lokali.
- t) i pozostałe.

Nie wlicza się do kosztów budowy budynku, kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez nabywców.

4. Jeżeli przedmiotem zadania jest jeden budynek przy ustalaniu ceny bierze się pod uwagę całość kosztów bezpośrednich i pośrednich.
5. Jeżeli zadanie obejmuje więcej niż jeden budynek przy ustalaniu ceny bierze się pod uwagę koszty bezpośrednie dotyczące każdego z budynków oraz taką część kosztów pośrednich, która przypada na budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. W cenie nieruchomości uwzględnia się wartość nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego.
7. Zarząd określa cenę sprzedaży mając na względzie ceny rynkowe robót budowlanych, materiałów, usług i innych świadczeń niezbędnych do realizacji inwestycji.
8. Zarząd Spółdzielni ustalając cenę sprzedaży kieruje się możliwością osiągnięcia maksymalnego, w danych warunkach rynkowych, dochodu z realizacji inwestycji.
9. Jednostką obliczeniową ceny jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
10. Wyliczona cena może być korygowana współczynnikami atrakcyjności, do których należą w szczególności:
 - a) usytuowanie lokalu w bryle budynku wg. stron świata;
 - b) położenie lokalu na określonej kondygnacji budynku;
 - c) występowanie i wielkość przynależnej do lokalu logii, balkonu, tarasu, antresoli itp.;
 - d) sąsiedztwo uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku;
 - e) wielkość przynależnych do lokali pomieszczeń np. piwnica lub teren na wyłączone korzystanie (ogródek);
 - f) inne okoliczności.
11. Decyzje o zastosowaniu współczynnika atrakcyjności podejmuje Zarząd, ustalając jednocześnie ich wysokość.
12. Zarząd Spółdzielni ustala ceny za przyznanie do wyłącznego korzystania przez poszczególnych nabywców pomieszczeń gospodarczych, komórek lokatorskich, piwnic, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zewnętrznych miejsc postojowych itp..
13. Zarząd jest uprawniony do stosowania opustów, rabatów lub bonifikat od ustalonej ceny.

§ 10

1. Zarząd może poprzedzić umowy deweloperskie zawieraniem umów rezerwacyjnych.
2. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego. Po podpisaniu umowy deweloperskiej kwota ta zaliczana jest na poczet ceny nabycia lokalu.
3. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych mogą być finansowane prace przygotowawcze do realizacji inwestycji.
4. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia przez przyszłego nabywcę lokalu od umowy rezerwacyjnej z przyczyn leżących po jego stronie bądź w przypadku nie przystąpienia przez Niego do zawarcia umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, środki wpłacone na poczet tej umowy zostaną Mu zwrócone po potrąceniu całości lub części określonej w umowie opłaty rezerwacyjnej.
5. Potrącenia, o których mowa w ust. 4 nie stosuje się w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli przyszły nabywca lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpiszą ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną lub deweloperską;
 - b) jeżeli cena 1 m² lokalu zaproponowana przez Spółdzielnię w umowie deweloperskiej będzie wyższa od ceny zawartej w umowie rezerwacyjnej.
6. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, środki wpłacone na poczet tych umów zostaną zwrócone bez potrąceń.

§ 11

1. Spółdzielnia rozpoczyna sprzedaż lokali poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, prasie itp.
2. Pierwszeństwo w podpisaniu umowy rezerwacyjnej przez okres 30 dni od ukazania się ogłoszenia mają członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd podejmuje działania marketingowe, promocyjne, reklamowe i informacyjne w celu efektywnej sprzedaży lokali w ramach zadania inwestycyjnego. Koszty tych działań uwzględnia się w przewidywanych kosztach inwestycji będących podstawą ustalania ceny sprzedaży lokali.

§ 12

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2024 z dnia 21.05.2024 ..

Sekretarz Rady;

Jakub Paszka

Aleksandra Kosińska
Aleksandra Kosińska
Nr 1435

Przewodniczący Rady:

Marek Stobek