

REGULAMIN FINANSOWANIA

kosztów zadania inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE” pod nazwą :
"Budynek mieszkalny „A-I” przy ul. L I P S K I E J we Wrocławiu"
oraz :
ODBIORU LOKALU PRZEZ PRZYSZŁEGO LOKATORA,
PRZENOSZENIA NA NIEGO WŁASNOŚCI LOKALU

I. PODSTAWY FINANSOWANIA KOSZTÓW CAŁEJ INWESTYCJI

1. Całość inwestycji składa się z czterech zadań obejmujących budynek A-I, A-II, A-III, A-IV w rejonie Lipskiej i Witkowskiej
2. Zakup gruntu, koszty projektów, prace przygotowawcze oraz inne koszty do momentu uzyskania pozwolenia na budowę finansowane są czasowo z funduszu inwestycyjnego spółdzielni
3. Wszystkie koszty inwestycji pokrywane są z wkładów budowlanych określonych w umowie z poszczególnymi Kandydatami na Członka Spółdzielni.
4. Zaangażowane posiadane środki inwestycyjne będą refundowane sukcesywnie w miarę oddawania poszczególnych budynków do użytkowania.
5. Po zakończeniu całości inwestycji planowanej na rok 2008 zaangażowane środki wraz z nadwyżką inwestycyjną pokrywającą co najmniej koszty inflacji zostaną w całości zaksięgowane na funduszu zapasowo-inwestycyjnym.

II. KANDYDAT NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, PRZYSZŁY LOKATOR

=====

1. Kandydatem na członka Spółdzielni zostaje osoba, która spełni wymogi statutowe:

- zgłosi pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni
- wpłaci wpisowe w wysokości 30 zł
/opłata ta w przypadku rezygnacji nie podlega zwrotowi/
- wpłaci udział w wysokości 170 zł

2. Kandydat na członka spółdzielni staje się członkiem spółdzielni gdy spełni następujące wymogi:

- zawrze z Zarządem Spółdzielni umowę o ustalenie wzajemnych zobowiązań pomiędzy stronami przy realizacji budynku mieszkalnego we Wrocławiu przy ul. Lipskiej 8-12 na warunkach indywidualnego finansowania budowy przez niego
- wpłaci pierwszą ratę wkładu budowlanego, zgodnie z postanowieniami zawartej między nim, a Spółdzielnią, umowy
- wpłaci pełny wymagany wkład budowlany przed odbiorem lokalu mieszkalnego
- zostanie przyjęty w poczet członków sp-ni uchwałą Zarządu
- w okresie gdy na budynek nie zostało jeszcze wydane prawomocne pozwolenie na budowę zostaje spisana umowa przedwstępna

III. FINANSOWANIE BUDOWY MIESZKAŃ PRZEZ PRZYSZŁEGO LOKATORA

1. Rezerwacji mieszkania dokonuje się poprzez wypełnienie druku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w którym należy podać

- określenie lokalizacji mieszkania w budynku - poprzez podanie jego numeru, typu, piętra, w którym się znajduje
- dane personalne wnioskodawcy
- terminy wpłat rat wkładu budowlanego
- potwierdzenie woli przystąpienia do Spółdzielni i deklarację udziałów

oraz poprzez wpłacenie:

- wpisowego: w wysokości 30 zł,
- udziału własnego: w wysokości 170 zł

2. Nie wpłacenie pierwszej raty w ustalonym terminie zwalnia spółdzielnię z obowiązku rezerwacji mieszkania.

3. Potwierdzeniem wyboru mieszkania jest podpisanie umowy o jego budowie w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię inwestycji i jej finansowaniu przez przyszłego lokatora.
4. Nie podpisanie umowy unieważnia deklarację
5. Sugerowana wartość pierwszej raty nie powinna być niższa niż 20 % wartości mieszkania.
6. Wartość początkowa mieszkania jest iloczynem jego powierzchni użytkowej (w rozumieniu Normy PN-70 / B 02365) i ustalonej ceny 1 m² mieszkania w danym budynku, wynoszącej do 15.03.2005 r - 2.990,00 zł/m²
Wartość ta obejmuje cenę mieszkania, powierzchni przynależnych i wspólnych w budynku, oraz ułamkowej własności gruntu na którym ten budynek stoi.
Cena 1 m² zawiera podatek VAT= 7%. W przypadku zmiany sposobu i wysokości jego naliczania wprowadzona zostanie zmiana wartości mieszkania.
7. Wartość końcowa mieszkania jest sumą jego wartości początkowej, indeksacji, oraz wartości robót dodatkowych, i zamiennych.
Wartość ta może być też pomniejszona o wartość robót zaniechanych i koszt elementów wyposażenia, z których zrezygnowano. Wprowadzane jest to każdorazowo aneksem do umowy.
8. Po 15.03.2005 r, nie wpłacone raty będą indeksowane wskaźnikiem, który przyjęto w wysokości 6 % w stosunku rocznym.
9. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie stopy indeksacji w zależności od wysokości stóp procentowych aktualnie obowiązujących w bankach.
10. Wartość początkowa mieszkań po 15.03.2005 roku będzie ustalana przez Zarząd - w zależności od aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości, poziomu cen usług i materiałów budowlanych.
11. Finansowanie inwestycji przez lokatora może odbywać się w ratach lub wpłatą jednorazową.

12. System wpłat ratalnych oznacza wpłatę pierwszej raty w wysokości sugerowanej minimum 20 % wartości mieszkania.
Pozostałe raty mogą być dowolnej wysokości, z tym, że rata końcowa do pełnej wysokości wkładu na mieszkanie winna być wpłacona przed przekazaniem lokalu przez spółdzielnię.
13. W przypadku wpłacania kwoty w ratach, obowiązuje indeksacja kolejnych wpłacanych rat, wpłata jednorazowa całości sumy zwalnia od indeksacji.
14. Zmiana zadeklarowanych terminów i wartości rat może ulec zmianie za zgodą obu stron aneksem do umowy o mieszkanie
15. Dla pierwszych dziesięciu osób które, zadeklarują i wpłacą w terminie do 15.02.2005 minimum 50% wymaganego wkładu budowlanego ustala się cenę promocyjną w wysokości 2.900,00 zł/m² a pozostała kwota wkładu nie będzie podlegała indeksacji.

IV. PRZEKAZYWANIE MIESZKAŃ PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ DO DYSPOZYCJI LOKATOROM, ORAZ ICH ODBIÓR.

=====

1. Warunkiem przystąpienia przez Spółdzielnię do przekazywania mieszkania jest wpłacenie przez lokatora pełnego wkładu budowlanego, wniesienie udziału i wpisowego.
2. Przekazywane lokatorowi jego lokalu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. W szczególnych przypadkach dopuszcza się indywidualne terminy odbioru lokalu przez lokatorów, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zarządem i zgłoszeniu nowego terminu na piśmie.
Powyższego uzgodnienia należy dokonać przed rozpoczęciem odbiorów.
4. Za postawienie mieszkania do dyspozycji lokatora uważa się :
 - a/ wykończenie mieszkania zgodnie z zatwierdzoną w Urzędzie Miejskim dokumentacją techniczną i o powierzchni użytkowej jak

w tej dokumentacji, t.j: wykonanie prac budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych zgodnie z Polskimi Normami i warunkami technicznymi odbioru robót, z uwzględnieniem złożonych na piśmie i zatwierdzonych przez Zarząd, zmian i rezygnacji z elementów wyposażenia i wykończenia lokalu,

b/.podłączenie budynku do sieci miejskich i zapewnienie dojścia i dojazdu do budynku

c/ umożliwienie korzystania w mieszkaniu z wody, ogrzewania kanalizacji i sygnału TV naziemnej. /korzystanie z energii elektrycznej, TV kablowej i telefonu jest możliwe dopiero po założeniu liczników i podpisaniu przez lokatorów indywidualnych umów z dostawcami tj. z Zakładem Energetycznym i operatorami sieci TV kablowej i telekomunikacyjnej /,

5. Przekazanie lokalu lokatorowi odbędzie się komisyjnie w jego obecności - przy udziale przedstawiciela spółdzielni.

6. Upoważniony do odbioru lokalu jest Członek Spółdzielni, który podpisał Umowę - lub jego współmałżonek.

7. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do przystąpienia do odbioru mieszkania w terminie ustalonym w pkt. 3 i 4, przy czym:

a/. Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za elementy wyposażenia lokalu: / drzwi, okna, grzejniki, umywalki, wanna, itp./ gdy upłynął ostatni wyznaczony termin odbioru, a lokator nie stawiał się na odbiór

b/. nieobecność lokatora na odbiorze upoważnia Zarząd spółdzielni do przeprowadzenia odbioru jednostronnego lokalu.

c/. lokatorzy, którzy nie zgłoszą się na wyznaczone terminy odbioru lokalu, będą dodatkowo obciążani kosztami utrzymania dozorców,

d/. z przekazania lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy, podpisany przez strony,

e/. w przypadku stwierdzenia w mieszkaniu usterek, w protokóle

zdawczo-odbiorczym zostaną wyznaczone indywidualne terminy ich usunięcia. / Usterka, która nie uniemożliwia eksploatacji mieszkania przez lokatora, nie zwalnia go od obowiązku odbioru lokalu i wnoszenia opłat eksploatacyjnych/.

8. Ewentualne prace dodatkowe, uzgodnione z Zarządem będą wykonywane:

a/. w trakcie trwania budowy - w ramach luzów produkcyjnych wykonawców budynku,

b/. po zakończeniu budowy i przekazaniu mieszkania do dyspozycji

Zarząd:

Waldemar Kulijewicz - Prezes Zarządu

.....

Andrzej Wesołowski - Z-ca Prezesa

.....

Helena Stawowczyk - Członek Zarządu

.....

Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 14/IV/2005
w dniu 09.02.2005 r.