

## **REGULAMIN FINANSOWANIA**

kosztów zadania inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej  
„USTRONIE” pod nazwą :  
"Budynki mieszkalne „A-II” i „A-III” 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 budynki 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 były 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 Spółdzielni 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 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 budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Lipskiej A-II i A-III na warunkach indywidualnego finansowania przez niego budowy
- 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

### **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. W przypadku gdy banki udzielające kredytów nie żądają wpłaty własnej - minimalna wartość pierwszej raty powinna wynosić 5.000,- zł.
6. Wartość początkowa mieszkania jest iloczynem jego powierzchni użytkowej ( w rozumieniu Normy PN-70 / B 02365 ) i ustalonej ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w danym budynku, wynoszącej do 15.01.2006 r - 3.190,00 zł/m<sup>2</sup> brutto.  
Wartość ta obejmuje cenę mieszkania, powierzchni przynależnych i wspólnych w budynku, oraz ułamkowej własności gruntu na którym ten budynek stoi.  
Cena 1 m<sup>2</sup> 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 15.01.2006 r, nie wpłacone raty będą indeksowane wskaźnikiem, który przyjęto w wysokości 6 % w stosunku rocznym.
9. Zarząd Spółdzielni może na bieżąco podejmować decyzje o zmianie wartości początkowej - w zależności od aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości, poziomu cen usług i materiałów budowlanych, oraz stopy indeksacji - w zależności od wysokości stóp procentowych aktualnie obowiązujących w bankach.
10. Finansowanie inwestycji przez lokatora może odbywać się w ratach lub wpłatą jednorazową.
11. System wpłat ratalnych oznacza wpłatę pierwszej raty w wysokości sugerowanej minimum 5.000,- zł. lub 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. Ustalone ceny lokalu są niezmiennie ( ryczałtowe ).
16. Z chwilą zawarcia umowy Kandydatowi na członka przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane „ekspetatywą odrębnej własności”. Ekspetatywa ta może być zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
17. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie 3 m-cy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku oraz po uzyskaniu zaświadczeń z Urzędu Miejskiego o samodzielności lokali. Warunkiem podpisania umowy notarialnej jest złożenie wniosku przez Członka Spółdzielni.

#### **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 stawił 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

.....