

**Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczania kosztów  
budowy i ustalania cen lokali  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" Nowa Ruda**

Regulamin dotyczy budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży) z niezbędną infrastrukturą.

**Podstawa prawna:**

- a) Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. stan prawny na 01.09.2010 r.)
- b) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119, poz. 1116, stan prawny 01.01.2010 r.)
- c) Kodeks Cywilny
- d) Prawo budowlane (Dz.U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 r.)
- e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" § 134.

**I Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Zadania inwestycyjne mogą być realizowane przez Spółdzielnię:

- a) ze środków przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych,
- b) ze środków własnych Spółdzielni,
- c) z kredytu bankowego,
- d) z innych środków finansowych.

**§ 2**

Inwestycje mogą być realizowane w oparciu o umowę sprzedaży lokali poprzedzone przedwstępnymi umowami sprzedaży. Umowa sprzedaży lokalu zawierana jest pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym. W takim przypadku nabywca lokalu nie korzysta z praw przysługujących członkowi Spółdzielni.

**§ 3**

Przez użyte w tekście określenie rozumie się:

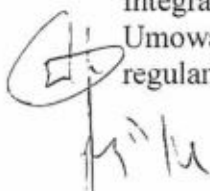
- a) deklaracja zainteresowania - standardowy formularz zawierający imię, nazwisko, adres, telefon osoby składającej deklarację i informację o rodzaju lokalu, którym jest zainteresowana.
- b) umowa rezerwacyjna - umowa pomiędzy Spółdzielnią a przyszłym nabywcą lokalu określająca rodzaj i powierzchnię lokalu, którym jest on zainteresowany, przybliżoną cenę za lokal i przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, określenia kwoty wstępnej uiszczanej w momencie podpisania umowy rezerwacyjnej i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy. Integralną częścią tej umowy jest niniejszy regulamin. Umowa ta zawierać musi klauzulę, że osoba podpisująca umowę, zapoznała się z treścią regulaminu i akceptuje jego postanowienia.
- c) umowa przedwstępna - umowa pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu zawarta na zasadach komercyjnych, określonych w kodeksie cywilnym, zobowiązująca strony do podpisania do określonego momentu umowy notarialnej sprzedaży lokalu i zawierająca dane dot. tego lokalu, przybliżony termin realizacji, wstępnie określoną cenę tego lokalu, przybliżony termin realizacji, wstępnie określoną cenę lokalu i sposób jej zapłaty, określenie kwoty zaliczki uiszczanej w momencie podpisania umowy i tej jej części, która nie podlega zwrotowi przy wycofaniu się nabywcy z umowy.

Zaliczka wnoszona przy podpisywaniu umowy przedwstępnej nie może być niższa niż 20% wstępnie określonej ceny za cały lokal.

Na poczet tej zaliczki uznawaną kwotą jest wpłacona wcześniej przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej.

Integralną częścią tej umowy jest niniejszy regulamin.

Umowa ta zawierać musi postanowienie, że osoba podpisująca ją zapoznała się z tym regulaminem i akceptuje jego postanowienia.



- d) umowa o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu - umowa notarialna zawierana pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu przenosząca w sposób stanowczy własność lokalu na jego nabywcę. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.
- e) prace przygotowawcze oznaczają przygotowanie koncepcji architektonicznej, map i podkładów geodezyjnych, projekt budowlany etc.
- f) planowane koszty inwestycji - środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego.
- g) poniesione koszty inwestycji - środki finansowe wydatkowane w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.
- h) zadania inwestycyjne (inwestycję) - realizacja budynku, garażu, segmentu budynku lub zespołu budynków wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
- i) koszt jednostkowy - koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją.
- j) cena - całość kosztów budowy przypadająca na dany lokal powiększona o marżę określoną przez Zarząd Spółdzielni. marża ta może być uzależniona od momentu podpisania umowy przedwstępnej pomiędzy Spółdzielnią a nabywcą lokalu.
- k) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość wynosi co najmniej 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, logii oraz tej części powierzchni w lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi, nad którą wysokość wynosi mniej niż 140 cm oraz pomieszczeń pralni, suszarni, strychów i piwnic. Jeżeli wysokość lokalu lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Do powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

#### § 4

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Zarząd przeprowadza badanie rynku mające na celu analizę zainteresowania lokalami, jak również możliwą do osiągnięcia cenę sprzedaży.
2. Badanie rynku może zostać przeprowadzone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo, 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.
4. Rada Nadzorcza zatwierdzając wniosek Zarządu dot. realizacji inwestycji określa górną granicę środków Spółdzielni możliwych do zaangażowania na rzecz przygotowania koncepcji architektonicznej. Środki te muszą zostać zwrócone Spółdzielni po ostatecznym rozliczeniu inwestycji.

#### § 5

1. 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.
2. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd składa wniosek do stosownego organu administracji o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub innego dokumentu, jeśli są one wymagane przez obowiązujące w tym zakresie przepisy do uzyskania pozwolenia na budowę.

## § 6

1. Po uzyskaniu dokumentu, o którym mowa w § 5 ust. 2 powyżej, Zarząd może przystąpić do podpisywania umów rezerwacyjnych.
2. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu Art. 19 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116) i nie jest zbywalna bez zgody Spółdzielni. Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej.
3. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego. Po podpisaniu umowy przedwstępnej kwota ta jest zaliczana na poczet ceny nabycia lokalu.
4. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych mogą być finansowane prace przygotowawcze opisane w § 3 pkt e. w szczególności projekt budowlany.
5. W przypadku wypowiedzenia, przez przyszłego nabywcę lokalu, umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienia przez niego do podpisania umowy przedwstępnej w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet tej umowy, po potrąceniu 50% wpłaconej kwoty.
6. Potrącenia, o którym mowa w punkcie 5 nie stosuje się w następujących przypadkach:
  - a. jeżeli osoba wypowiadająca umowę rezerwacyjną, bądź odmawiająca przystąpienia do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę rezerwacyjną bądź przedwstępną umowę sprzedaży lokalu.
  - b. jeżeli cena 1 m<sup>2</sup> lokalu zaproponowana przez Spółdzielnię w przedwstępnej umowie sprzedaży lokalu będzie wyższa niż 20% netto od ceny 1 m<sup>2</sup> określonej w umowie rezerwacyjnej podpisanej z osobą, która ją wypowiada.
7. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, Spółdzielnia zwróci osobom, z którymi podpisała umowy rezerwacyjne, środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej wielkości, w jakiej zostały przez nich wniesione.
8. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość lokali w realizowanej inwestycji pierwszeństwo w ich otrzymaniu mają członkowie spółdzielni, bądź ich wstępni lub zstępni. Pierwszeństwo to jednak ograniczone jest terminem 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia podpisywania umów rezerwacyjnych. W takim przypadku do wszystkich członków spółdzielni, bądź ich wstępnych lub zstępnych, którzy złożyli w spółdzielni deklarację zainteresowania, wysyła się informację o możliwości przystąpienia do podpisania umowy rezerwacyjnej. Zawiadomienie powinno być wysłane z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem, w stosunku do momentu podpisywania umów. Zawiadomienia do wszystkich osób wysyła się w tym samym dniu. O podpisaniu umowy rezerwacyjnej, po wysłaniu ww. zawiadomień, decyduje moment zgłoszenia się nabywcy w siedzibie Spółdzielni i ilość lokali w realizowanej inwestycji.
9. Jeżeli po upływie miesiąca od daty określającej rozpoczęcie podpisywania umów rezerwacyjnych wciąż pozostają wolne lokale, w stosunku do których spółdzielnia nie zawarła umów rezerwacyjnych z członkami spółdzielni, bądź ich wstępnymi lub zstępnymi, wtedy spółdzielnia może przystąpić do podpisywania umów rezerwacyjnych z osobami, które złożyły deklarację zainteresowania, a nie są członkami Spółdzielni ani ich wstępnymi lub zstępnymi. W takim przypadku zasady określające sposób wysyłania zawiadomień i kolejność podpisywania umów rezerwacyjnych w pkt. 8 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

## § 7

1. Po przygotowaniu koncepcji architektonicznej Zarząd zleca opracowanie projektu budowlanego i kosztorysu robót.
2. Wybór podmiotu przygotowującego projekt budowlany i kosztorys robót dokonywany jest na podstawie Regulaminu przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Po ukończeniu projektu budowlanego Zarząd Spółdzielni występuje do odpowiednich organów administracji o wydanie pozwolenia na budowę.
4. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Zarząd ogłasza przetarg na wykonanie budynku zgodnie z projektem budowlanym.
5. Podpisanie umowy o wykonanie obiektu budowlanego z podmiotem, którego oferta przetargowa została uznana za najkorzystniejszą uzależnione jest od podpisania przedwstępnych umów sprzedaży lokali na co najmniej 50% lokali mających powstać w realizowanej inwestycji.

## § 8

1. Zarząd może podpisywać z przyszłymi nabywcami lokali umowy przedwstępne w realizowanej inwestycji dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Umowy te powinny być również podpisywane dopiero po wskazaniu najkorzystniejszej oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego tak, aby znane były już przyszłe koszty wykonania inwestycji.
2. Umowa przedwstępna zawierana jest w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia tej umowy ponosi nabywca lokalu.

## § 9

1. Prace budowlane nie mogą zostać rozpoczęte, jeżeli przed przystąpieniem do nich Zarząd nie dysponuje umowami, o których mowa w § 8 na co najmniej 50% lokali w planowanej inwestycji.
2. W przypadku, kiedy już po rozpoczęciu inwestycji ilość lokali, co do których podpisano umowę przedwstępną spadła poniżej 50% ilości lokali w realizowanej inwestycji, możliwe jest czasowe wstrzymanie jej realizacji aż do momentu uzupełnienia ilości osób zainteresowanych inwestycją lub kontynuacja inwestycji ze środków własnych Spółdzielni bądź z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego.
3. Decyzję w sprawie prowadzenia inwestycji w sytuacji opisanej w pkt 2 niniejszego paragrafu podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

## § 10

1. W trakcie realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje częściowych odbiorów prac.
2. Płatność na rzecz firmy realizującej inwestycję dokonuje się etapami po pozytywnym odbiorze przez Spółdzielnię każdego z nich.
3. Po zakończeniu realizacji inwestycji należy zgłosić budynek do stosownego organu administracji w celu wydania wymaganych przez prawo pozwoleń.
4. Ostatnia rata płatności na rzecz firmy realizującej inwestycję powinna zostać dokonana dopiero po wydaniu pozwoleń, o których mowa w § 10 ust. 3 powyżej. 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.

## § 11

1. Zadanie inwestycyjne może być jednoobiektowe (jeden budynek), wielobiektowe lub wielosegmentowe (kilka budynków lub segmentów).
2. Decyzję o rozpoczęciu realizacji i podziale inwestycji na etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
3. Koszty pośrednie lub bezpośrednie zadań inwestycyjnych wielobiektowych i wielosegmentowych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego obiektu lub segmentu.



4. Koszty bezpośrednio i pośrednio rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym segmencie lub obiekcie.

## § 12

Na koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się koszty bezpośrednio i pośrednio. Ich podział różni się w zależności od tego czy Spółdzielnia realizuje inwestycję wieloobiekтовую czy jednoobiekтовую.

1. W przypadku realizacji inwestycji jednoobiekтовой kwalifikacja kosztów przedstawia się następująco:

**a) koszty bezpośrednio, które są związane z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną:**

- roboty budowlano-montażowe,
  - roboty instalacyjne,
  - roboty wykończeniowe,
  - wyposażenie lokalu,
- znane na podstawie wyboru oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego
- dokumentację projektową i nadzór autorski,
  - badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
  - obsługę geodezyjną budowy,
  - zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
  - opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
  - przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
  - odszkodowania za obiekty zastępcze,
  - 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,
  - 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,
  - opłaty przyłączeniowe wpłacane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Dostawcy Energetyki Ciepłej,
  - koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
  - 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.)

**b) koszty pośrednio, 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,
- zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- koszty lustracji spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje.

2. W przypadku realizacji inwestycji wieloobiekтовой kwalifikacja kosztów przedstawia się następująco:

**a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną:**

- roboty budowlano-montażowe,
- roboty instalacyjne,
- roboty wykończeniowe,
- wyposażenie lokalu,

znane na podstawie wyboru oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego

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

- dokumentację projektową i nadzór autorski,
- badania geologiczne i geodezyjne oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- obsługę geodezyjną budowy,
- zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
- opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe,
- odszkodowania za obiekty zastępcze,
- przesiedlenie dotychczasowych użytkowników,
- strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
- ubezpieczenie inwestycji,
- nadzór inwestorski,
- 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,
- zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
- odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji,
- opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
- 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,
- opłaty przyłączeniowe wpłacane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Dostawcy Energetyki Ciepłej,
- koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty udziału w giełdzie mieszkań,
- 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.),
- koszty lustracji spółdzielni, która prowadzona jest co roku dla spółdzielni prowadzących inwestycje.

### § 13

Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według ceny nabycia, bądź wg wyceny uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w momencie ustalania kosztów danego zadania.

Do rozliczenia inwestycji przyjmuje się wartość wyższą.

## II. Ustalanie ceny sprzedaży lokali dla nowych inwestycji.

## § 14

1. Wysokość ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu w realizowanej inwestycji określa się na podstawie przewidywanych sumarycznych kosztów opisanych w § 12 niniejszego regulaminu i marży narzuconej przez Spółdzielnię na dany lokal.
2. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do ustalenia wstępnej wysokości ceny lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego.
4. Do ustalenia ostatecznej wysokości ceny nabycia lokalu przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z pomiaru lokalu, po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego.
5. Pomiaru lokalu dokonuje się w świetle wykonanych tynków.
6. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi i garażami koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) na ten obiekt dzieli się w pierwszej kolejności na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni.
7. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest zrealizowany łącznie z wbudowanymi garażami, koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażu lub miejsca parkingowego w wielostanowiskowym garażu ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, w oparciu o analizę projektu technicznego, lokalizację obiektu i kosztorys inwestorski. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się istotnie między sobą cechami konstrukcji, instalacjami wewnętrznymi, wyposażenia lub innymi - podział nakładów na lokale mieszkalne i użytkowe powinien uwzględnić te różnice przez zastosowanie szczegółowych kosztorysów zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.

## § 15

Poniesione koszty i przychody z realizacji zadania inwestycyjnego są podstawą do:

- a) rozliczeń z nabywcami dokonującymi zakupu lokalu w oparciu o umowę sprzedaży,
- b) ewentualnego rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji - w przypadku pojawienia się takiej konieczności,
- c) ostatecznego określenia zyskowności inwestycji.

## § 16

1. Cenę nabycia lokalu oblicza się mnożąc powierzchnię danego lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu przez cenę jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu w danym budynku. Cena określana jest na zasadach wolnorynkowych, jednakże jej poziom nie może być niższy niż całkowite koszty budowy przypadające na dany lokal.
2. Wyliczona cena może być korygowana współczynnikami atrakcyjności (w wysokości od 0,85 do 1,15). Do czynników mających wpływ na określenie współczynnika atrakcyjności lokali mieszkalnych, w ramach danego zadania inwestycyjnego, należą w szczególności:
  - a) usytuowanie lokalu (np. w pobliżu dźwigu),
  - b) położenie lokalu na określonej kondygnacji budynku,
  - c) usytuowanie lokalu w budynku niskim w zabudowie zwartej,
  - d) występowanie w lokalu logii, balkonu, antresoli,
  - e) sąsiedztwo uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku,
  - f) wielkość przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych - piwnice.
3. Decyzję o zastosowaniu współczynnika atrakcyjności, przed rozpoczęciem każdego zadania inwestycyjnego podejmuje Zarząd, ustalając równocześnie wysokość tych współczynników, w oparciu o zasady określone w niniejszym paragrafie.

## § 17

1. W trakcie realizacji budynku, na wniosek nabywcy lokalu, mogą być wprowadzone ograniczenia robót lub roboty dodatkowe. Ewentualne dopłaty z tytułu robót dodatkowych i zamiennych oraz zwroty z tytułu ograniczeń są rozliczane z przyszłym użytkownikiem lokalu w sposób wynikający z ustaleń w umowie z wykonawcą i uwzględniane są indywidualnie w cenie lokalu.
2. Wartość ograniczeń lub robót dodatkowych nie wpływa na wysokość ostatecznego rozliczenia średniego kosztu budowy m<sup>2</sup>, który ustala się w oparciu o wyposażenie lokalu określone w dokumentacji technicznej. Wartość w/w robót uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym przy ustalaniu należnej wpłaty na poczet ceny nabycia lokalu.

### III. Zasady wnoszenia opłat na poczet ceny lokalu.

## § 18

1. Zaliczkę na poczet ceny lokalu wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 20% wstępnie określonej ceny całego lokalu, w terminie określonym w umowie przedwstępnej. Na poczet tej zaliczki uznawana jest kwota wpłacona wcześniej przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej.
2. Pozostała część środków na poczet ceny nabycia lokalu jest wymagalna poprzez wnoszenie jej systemem ratalnym lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z zawartą w tej sprawie umową.
3. Ostateczne rozliczenie całości ceny następuje zgodnie z paragrafem 14 pkt 4 i paragrafem 17 niniejszego regulaminu przed przekazaniem lokalu jego nabywcy.
4. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia ceny lokalu określonej w umowie przedwstępnej Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości ustawowej.
5. W przypadku nie wpłacenia dwóch rat tytułem pokrycia ceny lokalu w wysokości i terminie określonym w umowie przedwstępnej Spółdzielnia wypowiada umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Podpisywanie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali na rzecz ich nabywców dokonywane jest po wydaniu pozwolenia na użytkowanie i uiszczeniu przez nabywców ostatecznej ceny nabycia lokalu określonej zgodnie z punktem 3 niniejszego paragrafu.

## § 19

Szczegółowe zasady i terminy wpłat na poczet ceny lokalu określa umowa przedwstępna zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a przyszłym nabywcą lokalu.

## § 20

1. W przypadku wypowiedzenia przez przyszłego nabywcę lokalu umowy przedwstępnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego lub w przypadku rozwiązania umowy przez Spółdzielnię na skutek nie wypełniania przez nabywcę warunków umowy przedwstępnej Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet ceny lokalu potrącając odsetki naliczone zgodnie z § 18 pkt 3 niniejszego regulaminu plus 3% wpłaconej kwoty, jednak nie mniej niż 50% opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 6 pkt 3.
2. Potrącenia, o którym mowa w punkcie 1 nie stosuje się, jeżeli osoba wypowiadająca umowę przedwstępną znajdzie na swoje miejsce następcę, który podpisze ze Spółdzielnią umowę przedwstępną.



§ 21

Rozliczenie końcowe zrealizowanej inwestycji z przyszłymi nabywcami lokali odbywa się zgodnie z postanowieniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125, poz. 873 z dnia 14 czerwca 2007 r. oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik".

§ 22

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. "Górnik" w dniu 27.03.2012 r. uchwałą nr 81/12 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

RADCA PRAWNY  
*mgr Henryk Szulc*

Rada Nadzorcza  
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GÓRNIK”  
57-402 NOWA RUDA

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”

*Krystyna Kusiak*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”

*mgr inż. Jacek Dolgan*

