

Regulamin rozliczania kosztów inwestycji pn.
„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu handlowego w budynku przy ul. Parkowa 22 w Bieczu na lokal użytkowy i 2 lokale mieszkalne”
i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali mieszkalnych.

I. Zasady ogólne

§ 1

Rozliczenie kosztów inwestycji pn. „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu handlowego w budynku przy ul. Parkowa 22 w Bieczu na lokal użytkowy i 2 lokale mieszkalne” zwanej dalej **inwestycją** oraz ustalenie kosztu budowy poszczególnych samodzielnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z członkami Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego uprawniającego do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego zwanych dalej **lokalami**.

§ 2

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:

- a) wstępnie - w terminie do 30 dni od daty otwarcia postępowania przetargowego - na podstawie dokumentacji budowlanej, złożonych ofert przetargowych oraz wyceny rynkowej istniejącego budynku wraz z działką,
- b) ostatecznie - w terminie do 90 dni po zakończeniu inwestycji - na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów jej realizacji.

§ 3

1. Wstępne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali stanowi podstawę do ustalenia przez Zarząd warunków finansowych ubiegania się członków o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z inwestycji i podpisania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 4.
2. Ostateczne rozliczenie inwestycji jest zakończone wystawieniem faktury VAT. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu następuje w formie aktu notarialnego.

§ 4

1. Z osobą, zwaną dalej także **Użytkownikiem** lub zamiennie **Członkiem Spółdzielni**, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania lokalu, umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności.
2. Umowa o budowę lokalu winna zawierać:
 - a) określenie rodzaju lokalu,
 - b) powierzchnię użytkową i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - c) szczegółowy zakres robót realizowanej inwestycji z opisem stanu deweloperskiego mieszkania obejmującego wykonanie tynków wewnętrznych, wylewek z montażem stolarki

okiennej i drzwi wejściowych. Zakupu i montażu wewnętrznych drzwi dokonuje się na indywidualne zlecenie użytkownika lokalu. Lokal mieszkalny będzie wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- elektryczną zakończoną kontaktami i gniazdami bez montażu urządzeń oświetleniowych wraz z montażem maty umożliwiającej elektryczne ogrzewanie podłogi w łazience,
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostatyczne i zainstalowanym indywidualnym ciepłomierzem (tzw. ogrzewanie etażowe),
 - wody zimnej i ciepłej zakończoną wodomierzami z odczytem radiowym zainstalowanymi na klatce schodowej, bez montażu urządzeń odbiorowych tzw. białego montażu – baterii, umywalk, zlewów, muszli sedesowych, wanien, brodzików wraz z instalacją kanalizacji sanitarnej,
 - teletechniczną (telekomunikacyjną) zakończoną złączką/gniazdem sprowadzoną od lokalu mieszkalnego do pomieszczenia technicznego,
 - ATC (antena telewizji cyfrowej naziemnej) zakończoną jednym gniazdem zainstalowanym w salonie/pokoju z aneksem jadalnym,
- d) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
e) wstępną wartość kosztów budowy lokalu,
f) termin rozpoczęcia i przewidywany termin zakończenia inwestycji,
g) terminy wnoszenia i wysokość środków finansowych, które Członek Spółdzielni powinien wpłacać Spółdzielni w ramach zaliczki na wkład budowlany albo mieszkaniowy,
h) Generalnego Wykonawcę inwestycji,
i) warunki rozwiązania umowy przez Spółdzielnię oraz Członka Spółdzielni,
j) określenia kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet pokrycia kosztów budowy lokalu,
3. Pierwszeństwo w ubieganiu się o zawarcie umowy o budowę lokalu i uzyskania prawa do lokalu pochodzącego z inwestycji przysługuje Członkowi Spółdzielni, który ma zawartą umowę przedwstępną i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Spółdzielnia dopuszcza zmniejszenie, maksymalnie do **25%**, wpłacanych miesięcznych zaliczek na poczet wkładu budowlanego. Od niewniesionej części zaliczek na wkład budowlany Spółdzielnia nalicza odsetki bieżące w wysokości **stopy lombardowej NBP** z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego obowiązek wpłaty bieżącej raty inwestycyjnej (zaliczki na poczet wkładu budowlanego). Odsetki bieżące są płatne wraz z ratą inwestycyjną tj. ustaloną w umowie o budowę lokalu miesięczną zaliczką na wkład budowlany.
5. W przypadku odstąpienia od budowy lokalu wpłacone odsetki, o których mowa w ust. 4 nie podlegają zwrotowi.

§ 5

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi albo pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zwanym dalej **lokałem**, jest sumą powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na przeznaczenie i sposób ich używania. Są to pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, korytarze, spiżarnie, pomieszczenia składowe i socjalne itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie dolicza się powierzchni balkonów oraz tarasów, wyka-

zując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy).

§ 6

1. Powierzchnie użytkowe lokali oblicza się zgodnie z PN- ISO 9836:1997.
2. Do obliczania powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się obmiaru pomieszczeń na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej (początkowej) przyjmowanej w umowach o budowę lokali przyjmuje się wymiary według dokumentacji budowlanej.
3. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m² oraz przejść w ścianach, drzwiach i oknach.
4. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (komórkami lokatorskimi). Udział właściciela lokalu w samodzielnych lokalach niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada udziałowi w nieruchomości wspólnej tj. stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

II. Zasady szczegółowe – rozliczenie inwestycji

§ 8

1. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty: bezpośrednie ogólne i indywidualne oraz pośrednie z podziałem na zadania obejmujące realizację:
 - a) remontu i zmniejszenia powierzchni istniejącego lokalu handlowego,
 - b) remontu i wydzielenia z powierzchni użytkowej pierwotnego lokalu handlowego dwóch lokali mieszkalnych.
2. Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w § 4 ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, Członek Spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 9

1. Do **kosztów bezpośrednich ogólnych** zalicza się:
 - a) wartość rynkową nieruchomości obejmującej lokal użytkowy o nr 10 wraz z udziałami w działce nr ewidencyjny 1082/21 położonej przy ulicy Parkowej 22 w Jaśle o powierzchni 1030,00 m² zlokalizowany na pierwszej kondygnacji (parter) w budynku dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Gorlicach jest założona i prowadzona księga wieczysta NS1G/00076800/3, rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) koszt wykonania dokumentacji budowlanej (konceptje architektoniczne, ekspertyzy, opinie, projekt techniczny) wraz z kosztami jej uzgodnienia, promocję inwestycji rozliczanymi proporcjonalnie do sumy ilości pomieszczeń, o których mowa w § 5 ust. 1 wchodzących w skład każdego samodzielnego lokalu mieszkalnego,
 - c) koszt wykonania modernizacji budynku ul. Parkowa 22 w Bieczu, przebudowy budynku tj. roboty rozbiórkowe oraz budowlano - montażowe, instalacyjne z wyłączeniem technicznego wyposażenia lokalu, roboty wykończeniowe z wyłączeniem indywidualnego wykończenia lokalu wraz z wykonaniem podłączenia budynku do ATC rozliczanymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych,
 - d) wykonaniem podłączenia do:
 - 1) sieci elektrycznej,

- 2) sieci ciepłowniczej, kanalizacyjnej i wodociągowej, odprowadzania wód opadowych
rozliczanymi proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej dla inwestycji,
- e) roboty zewnętrzne stanowiące elementy infrastruktury technicznej uwzględnionej w planie zagospodarowania terenu rozliczanymi proporcjonalnie do proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych,
2. Do **kosztów bezpośrednich indywidualnych** przypadających na poszczególne lokale zalicza się wydatki związane z indywidualnym:
- a) technicznym wyposażeniem lokalu,
- b) wykończeniem lokalu obejmującym:
- zakup i montaż drzwi wewnętrznych,
 - ułożenie podłóg i posadzek,
 - gipsowanie ścian,
 - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - ułożenie płytek ceramicznych,
 - biały montaż (montaż baterii, umywalk, zlewu, muszli sedesowej, wanny lub brodziku),
 - inne zlecone przez użytkownika lokalu mieszkalnego prace wykończeniowe,
- c) koszty prowizji i odsetek bankowych, które rozlicza się w wielkościach rzeczywistych przypadających na lokal,
- d) naliczony podatek od towarów i usług VAT.
3. Spółdzielnia dopuszcza zakup wyposażenia technicznego i materiałów wykończeniowych lokalu, w tym klimatyzatorów i rolet zewnętrznych, bezpośrednio przez ich Użytkowników. Montaż tego wyposażenia oraz realizacja prac wykończeniowych odbywa się pod nadzorem Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że jednostka klimatyzacyjna obsługująca lokal jest montowana (ustawiana) na płycie balkonu lub tarasu.
4. Szczegółowe zasady zakupu i montażu wyposażenia technicznego oraz materiałów wykończeniowych lokalu określi Zarząd w odrębnej umowie zawieranej z przyszłymi Użytkownikami lokali na podstawie warunków realizacyjnych inwestycji określonych w umowie z Wykonawcą.

§ 10

1. Do **kosztów pośrednich** zalicza się wydatki związane z:
- a) przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu na wyłonienie Generalnego Wykonawcy inwestycji,
- b) obsługą inwestycji (finansową, nadzór inwestorski - projektowy i budowlany, lustracja problemowa, promocja) liczoną w wysokości do **3,5 %** wartości netto kosztów pośrednich,
- c) ukształtowaniem terenu, założenia terenów zielonych, wykonawstwo drobnych form architektonicznych,
- d) sporządzeniem dokumentacji powykonawczej.
2. Ostateczną wysokość kosztów określonych w ust. 1 lit. b i c ustali Zarząd na podstawie przeprowadzonych negocjacji i zawartych z inspektorami nadzoru umów oraz wyników finansowych Spółdzielni.
3. Koszty pośrednie są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych odpowiedniego budynku,
4. Całkowity koszt inwestycji stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali.

III. Zasady szczegółowe – ustalanie kosztu budowy poszczególnych lokali

§ 11

1. Na całkowity koszt budowy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, poszczególnych lokali składa się suma wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na realizację inwestycji w części przypadającej na lokal związanych z:
 - a) wartością rynkową udziałów w działce gruntowej nr ewidencyjny 1082/21 położonej przy ulicy Parkowej 22 w Bieczu o powierzchni 1030,00 m² stanowiącą nieruchomość wspólną dla przebudowywanego lokal użytkowego, rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - b) wartością rynkową przebudowywanego lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, zlokalizowanego w modernizowanym budynku rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
 - c) kosztem wykonania dokumentacji budowlanej (konceptje architektoniczne, ekspertyzy, opinie, projekt techniczny, promocja inwestycji) budynków wraz z kosztami jej uzgodnienia rozliczanymi proporcjonalnie do sumy ilości pomieszczeń, o których mowa w § 5 ust. 1 wchodzących w skład każdego samodzielnego lokalu,
 - d) kosztem realizacji robót: budowlano - montażowych, instalacyjnych (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i c.c.w.u., wewnętrznej sieci telekomunikacyjnej ATC, TVK oraz domofonowej) z wyłączeniem kosztów przypadających na technicznego wyposażenia lokalu, indywidualne wykończenie lokalu rozliczanymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - e) kosztem przebudowy lokali użytkowych i koniecznych robót rozbiórkowych związanych z usunięciem likwidowanych zewnętrznych wejść obsługujących te lokale oraz robotami budowlano - montażowymi, instalacyjnymi z wyłączeniem technicznego wyposażenia lokalu, robotami wykończeniowymi z wyłączeniem indywidualnego wykończenia lokalu wraz z wykonaniem podłączenia każdego lokalu do ATC rozliczanymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
 - f) kosztem wykonania podłączenia do:
 - 1) sieci elektrycznej,
 - 2) sieci ciepłowniczej, kanalizacyjnej i wodociągowej, odprowadzania wód opadowych rozliczanymi proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej dla inwestycji,
 - g) robotami zewnętrznymi stanowiącymi elementy infrastruktury technicznej uwzględnionej w planie zagospodarowania terenu rozliczanymi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
 - h) pokryciem kosztów pośrednich w części przypadającej na lokal rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - i) indywidualnymi wydatkami, o których mowa w § 9 ust. 2 i 3 przypadającymi na lokal.
2. Ostateczny koszt budowy lokalu ustalony zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2 powiększa się należny podatek od towarów i usług VAT.

IV Rozwiązanie umowy o budowę lokalu

§ 13

1. Jeżeli Członek Spółdzielni nie wykona w terminie swoich zobowiązań określonych w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia może - po uprzednim wezwaniu do wykonania zobowiązania i wskazania terminu w jakim to zobowiązanie powinno być wykonane, jednakże nie krótszym niż 10 dni wypowiedzieć umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu Członkowi Spółdzielni w terminie do 60 dni od dnia rozwiązania umowy kwot wpłaconych

przez Nabywcę na poczet wkładu budowlanego w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w załączniku do umowy harmonogramu wpłat, na wskazany przez Członka Spółdzielni rachunek bankowy.

2. W przypadku dwukrotnego niestawienia się Członka Spółdzielni na wezwanie Spółdzielni w celu przejęcia lokalu Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę w trybie trzymiesięcznego wypowiedzenia. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu Członkowi Spółdzielni w terminie 60 dni od dnia odstąpienia kwot wpłaconych przez członka na poczet wkładu budowlanego w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w załączniku do umowy harmonogramu wpłat, na wskazany przez Członka Spółdzielni rachunek bankowy.
3. W przypadku dwukrotnego niestawienia się Członka Spółdzielni na wezwanie Spółdzielni w celu podpisania aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności Spółdzielni może wypowiedzieć umowę w trybie jedno miesięcznego wypowiedzenia. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu Członkowi Spółdzielni w terminie do 60 dni od dnia odstąpienia kwot wpłaconych przez Członka Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w załączniku do umowy harmonogramu wpłat, na wskazany przez członka rachunek bankowy.
4. W przypadku odstąpienia od umowy w sytuacjach określonych w ust. 2 do ust. 3 Członek Spółdzielni zobowiązany jest do pokrycia kosztów robót dodatkowych lub zamiennych wprowadzonych w projekcie technicznym mieszkania przez Członka Spółdzielni.
5. Odstąpienie od umowy przez Członka Spółdzielni jest możliwe do dnia zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w wykonaniu umowy o budowę lokalu.

V Postanowienia końcowe

§ 14

1. Wydatki związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w tym opłaty notarialne i wieczysto-księgowe ponosi Członek Spółdzielni.
2. Na pisemny wniosek Członka Spółdzielni Spółdzielnia dopuszcza ratalną formę uzupełnienia wkładu budowlanego. Niewniesiona część wkładu budowlanego w wysokości nieprzekraczającej 65% wartości ostatecznego kosztu budowy lokalu, o którym mowa w § 11 wraz z należnymi odsetkami podlega hipotecznemu zabezpieczeniu, a okres spłaty nie może być dłuższy niż 20 lat. Od niewniesionej części wkładu budowlanego Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości uzależnionej od wysokości niewniesionej części wkładu budowlanego przy zastosowaniu zasad określonych w ust. 3 Szczegółowe warunki ratalnej formy uzupełnienia wkładu budowlanego określa Zarząd w umowie notarialnej przedmiotem, której jest ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności ze Spółdzielni na Członka Spółdzielni.
3. Od niewniesionej części wkładu budowlanego Spółdzielnia nalicza odsetki bieżące w zmiennej wysokości przyjętej w poniżej tabeli, których wysokość uzależniona jest od pozostającej do uzupełnienia części wkładu budowlanego i podstawowych stóp procentowych NBP z ostatniego dnia miesiąca kwartału poprzedzającego spłaty w kolejnym kwartale. Odsetki są płatne wraz z ratą uzupełniającą wkład budowlany.

Niewniesiona część wkładu budowlanego przeniesiona do ratalnej spłaty	Podstawowe stopy procentowe NBP
<i>1</i>	<i>2</i>
powyżej 50% do 65 % włącznie	<i>stopa referencyjna</i>
powyżej 25% do 50 % włącznie	<i>stopa depozytowa</i>
poniżej 25%	

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Aneta Kowalkowska

Rafał Gomuła

Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 34/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r.