

Uchwała Nr 63

Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81”

podjęta na posiedzeniu w dniu 18 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji.

Na podstawie § 69 Statutu oraz wobec konieczności dostosowania przepisów wewnątrzspółdzielczych do ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

1. Uchyła się Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji stanowiących Aneks Nr 1 do uchwały Nr 18 Rady Nadzorczej z dnia 9 stycznia 2007 r.
2. Wprowadza się nowe zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ RADY

inż. Marian Zajac

PRZEWODNICZĄCY RADY

prof. dr hab. Wiesław Balcerak

ZASADY

ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji :

I. Ustalenia wstępne.

1. Koszty budowy ustala się odrębnie na każde realizowane zadanie inwestycyjne – lokalizację.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy ustala się w oparciu o przygotowane przez jednostkę projektową zbiorcze zestawienia kosztów budowy, a w przypadku braku zzk - w oparciu o końcowe rozliczenia ostatniej zrealizowanej inwestycji i określa w przygotowanej umowie inwestycyjnej odrębnie na lokal i garaż.
3. W trakcie wykonywania robót wstępny koszt budowy lokalu i garażu określony w umowie inwestycyjnej może być korygowany Uchwałą Zarządu, jeżeli jego wysokość w trakcie budowy wzrosła nie więcej niż 30% od kwoty wstępnie określonej.
4. Jednostką rozliczeniową lokalu jest 1 m² powierzchni użytkowej. Cenę zł/m² pum ustala się po przeliczeniu współczynnikiem atrakcyjności , w zależności od kondygnacji.
5. Współczynniki atrakcyjności określa Zarząd Spółdzielni Uchwałą.
6. Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się : - wstępnie z dokumentacji projektowej, a przy końcowym rozliczeniu kosztów budowy z faktycznych pomiarów dokonanych przez służby inwestycyjne Spółdzielni przy udziale członka.
7. Powierzchnie strychów lub części korytarzy włączonych do określonych lokali rozlicza się oddzielnie przyjmując jako bazowy koszt wskazany w zbiorczym zestawieniu kosztów adaptacji lub przyjmując wyjściowe 65% ceny podstawowej za wykonaną zgodnie z normami powierzchnię strychową i 50% ceny podstawowej za część korytarza z uwzględnieniem postanowień p. 5.

II. Ustalenia kosztów inwestycji.

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w całkowitych kosztach realizacji określonego zadania inwestycyjnego poprzez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Rozliczeniu na poszczególne lokale podlegają wszystkie koszty budowy objęte dokumentacją projektową łącznie z :
 - kosztami robót dodatkowych wykonanych na życzenie członka;
 - kosztami maszyn, instalacji i urządzeń zainstalowanych w budynku i przeznaczonych do właściwego jego funkcjonowania i eksploatacji;
 - kosztami nabycia ziemi, dokumentacji projektowej i wykonanej infrastruktury technicznej;

- 2% odpisem przeznaczonym na rezerwę i wydatki związane z usuwaniem przyszłych ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym;
 - kosztami nadzoru inwestorskiego;
 - kosztami obsługi inwestycji;
 - kosztami marketingu wraz z kosztami obsługi członków zamawiających lokale w wysokości określonej w zzk.
3. Obowiązek uczestniczenia w całkowitych kosztach budowy członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie inwestycyjnej w wysokości odpowiadającej całości kosztów inwestycji przypadających na jego lokal i garaż wynikający z rozliczenia kosztów budowy całego obiektu – zadania inwestycyjnego.
 4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu i miejsca postojowego, zobowiązany do pokrycia tej różnicy z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu i miejsca postojowego.
 5. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do :
 - 1/ ustalenia wysokości wkładu budowlanego na każdy lokal w oparciu o dokumentację projektową z uwzględnieniem współczynnika atrakcyjności i faktycznie poniesione koszty budowy,
 - 2/ ustalania wysokości wkładu budowlanego na garaż i miejsce postojowe w oparciu o dokumentację projektową i faktycznie poniesione koszty budowy,
 - 3/ ustalania standardu wykonywanych robót i jakości elementów wykończenia lokali,
 - 4/ ustalanie terminu, w którym członkowie Spółdzielni zobowiązani będą do wykonywania robót wykończeniowych w lokalu oraz będą zwolnieni od ponoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni,
 - 5/ ustalenie terminu od którego obowiązuje wnoszenie opłat za zajmowane mieszkanie.

III. Finansowanie kosztów budowy zadania inwestycyjnego.

1. Koszty budowy zadania inwestycyjnego są pokrywane z wpłat osób które zawarły umowy o wybudowanie lokali.
2. Zarząd Spółdzielni może przy realizacji zadania skorzystać z kredytu bankowego po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej – w granicach limitu rocznego ustalonego przez Walne Zgromadzenie.
3. Koszty wykorzystanego kredytu i jego oprocentowanie rozlicza się na wszystkich uczestników spółdzielni realizujących budowę lokalu w zadaniu inwestycyjnym finansowanym z kredytu.
4. Zarząd Spółdzielni powinien dyscyplinować osoby podejmujące budowę lokalu do terminowego wpłacania zaliczek na koszty budowy poprzez obciążanie nieterminowych wpłat odsetkami ustawowymi za zwłokę w zapłacie.

IV. Ustalenia końcowe.

1. Stronom umowy o wybudowanie lokalu przysługuje prawo odwołania się od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących rozliczenia kosztów budowy lokalu. Tryb wniesienia odwołania jak i jego rozpatrzenia określa Statut Spółdzielni.
2. Niewykorzystana rezerwa na pokrycie kosztów usuwania usterek w okresie gwarancyjnym podlega zwrotowi właścicielom lokali z danej lokalizacji.
3. Koszty realizacji niezbytych miejsc postojowych w garażu podziemnym pokrywają wszyscy finansujący budowę lokali w danym budynku.
4. Ostateczne rozliczenie inwestycji następuje w okresie do 6-miesiący od prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Malewa
prof. dr hab. Wiesław Baloerak