

# Regulamin działalności inwestycyjnej

w tym:

zasad organizacji inwestycji, zasad zlecenia robót inwestycyjnych, rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie.

## I. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2021.1208 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2021.648 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz.U.2020.2040 z późniejszymi zmianami).
- § 47 statutu Spółdzielni.

## II. Zasady organizacji inwestycji:

### §1

Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie inwestycji w oparciu o zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz uchwalone przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze i programy budownictwa mieszkaniowego których projekty przygotowuje i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni działalność inwestycyjna podlega Prezesowi Zarządu, a bezpośrednio Członkowi Zarządu – Głównemu Specjaliście do spraw inwestycji.

### §2

Dział Inwestycji koordynuje i nadzoruje całokształt działalności inwestycyjnej Spółdzielni, do jego zadań należy:

- 1) kompleksowe przygotowanie dokumentacji dla planowanych inwestycji: zlecenie opracowania koncepcji zabudowy terenów i dokumentacji projektowej do uzyskania pozwolenia na budowę, dla zatwierdzonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą inwestycji.
- 2) organizacja przetargów na prace projektowe oraz na roboty inwestycyjne,
- 3) przygotowywanie materiałów do wniosków o udzielenie kredytów bankowych w przypadku inwestycji realizowanych przy udziale kredytów oraz uczestniczenie w naborze osób zainteresowanych finansowaniem budowy inwestycji za środki własne nabywców lokali oraz na mieszkania lokatorskie,
- 4) organizowanie i nadzorowanie terminowego i zgodnego z dokumentacją projektową i zasadami sztuki budowlanej wykonania robót budowlano-montażowych,
- 5) organizowanie prawidłowego i terminowego rozliczania nakładów poniesionych na realizację inwestycji, rozliczanie z bankami kredytów na realizację inwestycji oraz przygotowanie indywidualnego rozliczenia kosztów poszczególnych lokali,
- 6) uzgadnianie zamian i ograniczeń w zakresie robót wykończeniowych z przyszłymi użytkownikami lokali,
- 7) organizowanie komisji odbiorowych i usterkowych oraz przygotowanie dokumentów do uzyskania pozwolenia na użytkowanie wykonanych obiektów, prowadzenie spraw związanych z usunięciem usterek w okresie gwarancji i rękojmi.

### III. Zasady wyboru wykonawców prac projektowych i budowlanych

#### §3

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

- 1) usługach – należy przez to rozumieć wykonanie:
  - prac projektowych, ekspertyz, opinii, nadzorów autorskich, nadzorów inwestorskich, inwentaryzacji, obsługi geodezyjnej, geologicznej, archeologicznej, badań i pomiarów;
  - robót budowlano-montażowych,
- 2) dostawach – należy przez to rozumieć dostawy maszyn, urządzeń, materiałów i prefabrykatów budowlanych.

#### §4

Usługi i dostawy są podzielone na niżej wymienione grupy:

- 1) usługi i dostawy awaryjne,
- 2) usługi i dostawy z zakresu inwestycji, których koszt nie przekracza 20 000,00 zł
- 3) usługi i dostawy z zakresu inwestycji, których koszt wynosi od 20 000,00 zł do 120 000,00 zł
- 4) usługi i dostawy z zakresu inwestycji, których koszt przekracza 120 000,00 zł

#### §5

Usługi i dostawy awaryjne występują w przypadku konieczności bezzwłocznego podjęcia prac zabezpieczających, które mają na celu:

- 1) usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia,
- 2) zapobieganie katastrofie budowlanej,
- 3) ograniczenie lub zapobieganie powstania znacznych szkód materialnych powodowanych przez zaistniałą awarię.

#### §6

1. Usługi i dostawy awaryjne, których koszt nie przekracza 20 000,00 zł są zlecane pisemnie przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zlecenie winno określać:
  - 1) zakres rzeczowy,
  - 2) wartość usługi lub sposób wyceny,
  - 3) termin realizacji,
  - 4) sposób zapłaty.

#### §7

1. Usługi opisane w § 4 pkt. 3 są zlecane w oparciu o wybór ofert składanych przez potencjalnych wykonawców robót. Zlecenie może być udzielone w przypadku wpływu co najmniej jednej oferty, spełniającej wymagania stawiane oferentom.
2. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę spośród ofert zebranych przez Spółdzielnię w formie zapytania o cenę, które zostało skierowane do co najmniej trzech firm. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania negocjacji z oferentami w celu uzyskania najlepszych warunków wykonania robót.

#### §8

1. Usługi opisane w § 4 pkt 4, których wartość przekracza 120 000,00 zł są zlecane w oparciu o przetarg nieograniczony poprzez ogłoszenie w miejscowej gazecie codziennej oraz na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Zamówienie (zlecenie) może być udzielone w przypadku wpływu co najmniej jednej oferty, spełniającej wymagania stawiane oferentom.

2. Spółdzielnia może również w uzasadnionych przypadkach przeprowadzić przetarg ograniczony i wystąpić do wybranych przez siebie wykonawców mogących daną usługę zrealizować, których doświadczenie oraz potencjał wykonawczy gwarantują realizację usługi, z zaproszeniem do negocjacji. Zaproszenie powinno być skierowane do co najmniej dwóch wykonawców.

#### §9

1. Celem przetargów jest wybór najkorzystniejszej oferty zgłoszonej przez oferentów.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - określenie rodzaju i formy przetargu,
  - określenie rodzaju, zakresu i lokalizacji robót,
  - termin realizacji,
  - wysokość, sposób i termin wpłaty wadium,
  - miejsce i termin złożenia ofert
  - termin i miejsce otwarcia ofert,
  - podanie osoby upoważnionej do kontaktu z oferentami ( imię i nazwisko, telefon),
  - zastrzeżenie możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
3. Służby Spółdzielni odpowiedzialne za przygotowanie przetargu opracowują Specyfikacje Istotnych Warunków Zamówienia (dalej: SIWZ) oraz projekt umowy, które stanowią część dokumentacji przetargowej udostępnianej oferentom. Istotne warunki przetargu winny określać rodzaj wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz kryteria i sposób oceny ofert. Każdorazowo zestaw wymaganych dokumentów składanych przez oferenta określać będzie SIWZ.
4. Treść ogłoszenia umieszczanego w prasie można ograniczyć do podania podstawowych danych i wskazania adresu strony internetowej z pełnymi danymi przetargu.
5. Materiały przetargowe, w tym dokumentacja techniczna, mogą być przekazywane oferentom odpłatnie za kwotę równą kosztom przygotowania materiałów przetargowych.
6. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni roboczych od daty ogłoszenia.
7. Ofertę złożoną po terminie zwraca się oferentowi bez rozpatrywania.
8. Wysokość wadium jakie przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest wnieść, ustala się każdorazowo w SIWZ.
9. Wadium winno być wniesione w walucie polskiej przelewem na konto Spółdzielni lub w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

#### §10

1. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.
2. O unieważnieniu przetargu bez dokonania wyboru powiadamia się zainteresowanych poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń i pisemne lub mailowe zawiadomienie oferentów.
3. O wyniku przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Przetargi
4. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi w formie pisemnej lub mailowej.
5. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy Komisja przetargowa może wybrać kolejną ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów lub może ponownie ogłosić przetarg.

## §11

1. Dla przeprowadzenia oceny formalnej i merytorycznej złożonych ofert oraz dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, Prezes Spółdzielni każdorazowo powołuje Komisję przetargową w składzie od 3 do 5 osób, w tym przewodniczącego, który kieruje pracami.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
  - Członek Zarządu,
  - Inspektor Nadzoru danej branży lub Inspektor ds. technicznych,
  - Prawnik ,
  - inne osoby np. kosztorysant.
3. W pracach Komisji może uczestniczyć w charakterze obserwatora przedstawiciel Rady Nadzorczej.
4. W pracach Komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć osoby:
  - pozostające w stosunku pokrewieństwa z Oferentem lub jego przedstawicielami,
  - pozostające w stosunku pracy lub zlecenia z Oferentem,
  - pozostające w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członkowie Komisji są zobowiązani rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami, posiadaną wiedzą i doświadczeniem oraz interesem Spółdzielni, jak również przestrzegać tajemnicy handlowej i służbowej.
6. Komisja przetargowa może zażądać udzielenia przez oferentów dodatkowych informacji dotyczących treści przedstawionych ofert.
7. W przypadku, gdy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do wartości przedmiotu zamówienia, Komisja może zwrócić się do oferenta o udzielenie w określonym terminie wyjaśnień dotyczących elementów oferty, mających wpływ na wysokość ceny. Komisja oceniając wyjaśnienia bierze pod uwagę obiektywne czynniki, w szczególności oszczędność metody wykonania zamówienia, wybrane rozwiązania techniczne, wyjątkowo sprzyjające warunki wykonywania zamówienia, dostępne dla wykonawcy.
8. Komisja wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SIWZ.
9. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który zatwierdza Prezes Spółdzielni lub Zastępca Prezesa nie uczestniczący w pracach Komisji.

## § 12

Dopuszcza się możliwość poszerzenia zakresu rzeczowego robót objętych przedmiotem umowy w przypadku wystąpienia okoliczności, których przy podpisaniu umowy nie dało się przewidzieć bez potrzeby przeprowadzania nowego przetargu, według nośników cen określonych w kosztorysie ofertowym.

### **IV. Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali.**

## § 13

1. Rozliczenie kosztów danego zadania inwestycyjnego tj. ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do ustalenia wartości początkowej lokali i ustalenia wysokości wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych oraz dokonania rozliczeń z członkami.
2. Zadania inwestycyjne mogą być realizowane przez Spółdzielnię:
  - 1) ze środków przyszłych użytkowników lokali,
  - 2) ze środków własnych Spółdzielni,

- 3) z kredytu bankowego,
- 4) z innych środków.

#### § 14

Przez użyte w tekście określenia rozumie się:

- 1) planowane koszty inwestycji - środki finansowe przewidziane na realizację zadania inwestycyjnego,
- 2) poniesione koszty inwestycji - środki finansowe poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego,
- 3) zadanie inwestycyjne (inwestycję) - realizację budynku, segmentu budynku lub zespołu budynków wraz z przyłączami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
- 4) koszt jednostkowy – koszt inwestycji odniesiony do jednego metra kwadratowego całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych inwestycją,
- 5) wkład budowlany – całkowity koszt budowy przypadający na dany lokal,
- 6) wkład mieszkaniowy – część kosztów budowy przypadających na dany lokal, wyliczonych jako różnica pomiędzy całkowitym kosztem budowy, a wartością pomocy ze środków publicznych lub kredytu bankowego uzyskanych przez Spółdzielnię na finansowanie budowy lokalu.

#### § 15

Na koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) składają się :

1. koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną:
  - 1) roboty budowlano - montażowe,
  - 2) roboty instalacyjne ,
  - 3) przyłącza mediów, parkingi, drogi dojazdowe,
  - 4) ukształtowanie terenu, mała architektura, tereny zielone,
  - 5) roboty wykończeniowe,
  - 6) wyposażenie lokalu wg umowy.
2. koszty pośrednie, które obejmują nakłady na :
  - 1) dokumentację projektową i nadzór autorski,
  - 2) badania geologiczne i archeologiczne,
  - 3) prace geodezyjne,-
  - 4) koszty nabycia prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania według wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego na moment rozpoczynania budowy,
  - 5) opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
  - 6) przygotowanie terenu pod budowę, wycinki drzew kolidujących z planowaną inwestycją, prace rozbiórkowe,
  - 7) strefy ochronne i zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
  - 8) ubezpieczenie inwestycji,
  - 9) nadzór inwestorski- wynagrodzenie pracowników działu inwestycji i inspektorów nadzoru wszystkich branż,
  - 10) koszty ogólne obsługi inwestycji, przypadające na dane zadanie inwestycyjne w wysokości obciążającej działalność inwestycyjną ustalone w planie gospodarczym i programie działalności inwestycyjnej przez Radę Nadzorczą, których podział dla danego zadania inwestycyjnego ustala Zarząd w drodze uchwały,
  - 11) zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych,
  - 12) koszty kredytu w okresie realizacji,
  - 13) 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,

- 14) koszty stanowiące partycypację w kosztach napraw i rozbudowy istniejącej infrastruktury wykonanej przez Spółdzielnię w ramach poprzednich inwestycji w pobliżu/sąsiedztwie realizowanej inwestycji (Osiedle Złocień, Czarnochowice, Strumiany), z przeznaczeniem na fundusz remontowy mienia lub fundusz zasobowy,
- 15) opłaty przyłączeniowe wpłacane do Zakładu Energetycznego, Zakładu Gazowniczego, MPEC-u, MPWiK,
- 16) koszty marketingu, ogłoszeń, reklamy, koszty udziału w giełdach mieszkań,
- 17) 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.)
- 18) podatek VAT w obowiązującej wysokości zgodnie z odrębnymi przepisami.

#### § 16

1. Zadanie inwestycyjne może być jednoobiektowe (jeden budynek), wieloobiektowe lub wielosegmentowe (kilka budynków lub segmentów).
2. Decyzję o rozpoczęciu realizacji i podziale inwestycji na etapy podejmuje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Koszty pośrednie lub bezpośrednie pozakubaturowe zadań inwestycyjnych wieloobiektowych i wielosegmentowych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego obiektu lub segmentu.
4. Koszty bezpośrednie kubaturowe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym segmencie lub obiekcie.

#### § 17

1. Wstępnemu rozliczeniu z członkami podlega taki zakres zadania inwestycyjnego, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży do uzyskania pozwolenia na użytkowanie i zasiedlenia.
2. Określając zakres zadania inwestycyjnego należy uwzględniać warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu i lokali do użytkowania.

#### §18

1. Zakres i standard wykonania lokalu określa umowa z nabywcą.
2. Spółdzielnia w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, zastrzega sobie prawo do dokonywania koniecznych zmian projektowych wynikających z nadzorów autora projektu oraz projektantów branżowych.

### **V. Ustalanie wartości początkowej lokali tj. wkładu budowanego lub mieszkaniowego dla nowych inwestycji.**

#### §19

1. W celu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali Spółdzielnia dokonuje:
  - 1) wstępnego ustalenia kosztu budowy w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej w oparciu o dokumentację techniczną i kosztorys inwestorski oraz poniesione nakłady na przygotowanie inwestycji,
  - 2) wstępnego rozliczenia kosztów budowy po dokonaniu odbioru budynku od wykonawcy, a przed jego zasiedleniem,
  - 3) ostatecznego rozliczenia kosztów budowy po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynku i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione: prawo odrębnej własności lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Końcowe rozliczenie zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
4. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu:
  - 1) do ustalenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z zatwierdzonego projektu budowlanego,
  - 2) do ustalenia ostatecznej wysokości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z pomiaru z natury lokalu po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego. Pomiaru lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian (z tynkami) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi i garażami, koszty zadania inwestycyjnego przypadające na ten obiekt dzieli się na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni.
6. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami, koszt 1m<sup>2</sup> powierzchni garażu ustala się na poziomie do 40% kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w tym budynku, koszt 1m<sup>2</sup> powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ustala się na poziomie do 40% kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w danym budynku.
7. Wysokość kosztu 1m<sup>2</sup> powierzchni garażu ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni w drodze Uchwały, w oparciu o analizę projektu technicznego i lokalizację obiektu. W przypadku miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych stosuje się zasadę, że pomiar powierzchni jest dokonywany w obrębie zaznaczonych zgodnie z PT krawędzi zewnętrznych miejsca. W przypadku styku dwóch miejsc postojowych, pomiar jest liczony do osi linii rozgraniczającej te miejsca.
8. 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 uwzględniać te różnice przez zastosowanie szczegółowych kosztorysów zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku gdy budynek jest realizowany łącznie z komórkami lokatorskimi położonymi poza lokalem koszt 1 m<sup>2</sup> pow. komórki lokatorskiej, w zależności od standardu wykończenia ustala się w wysokości do 60% kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> pow. mieszkania.

#### §20

Poniesione koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) są podstawą do:

- 1) ustalania wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych,
- 2) rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt. 1,
- 3) rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

#### §21

1. Wkład budowlany oblicza się mnożąc powierzchnię danego lokalu mieszkalnego, użytkowego, komórki lokatorskiej i garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego) przez ich koszt jednostkowy.
2. Wkład mieszkaniowy ustala się zgodnie z § 14 pkt.6).

3. Wyliczony wkład dla lokali mieszkalnych może być korygowany 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:
  - 1) usytuowanie lokalu mieszkalnego (np. w pobliżu dźwigu, śmietnika lub wjazdu do garażu),
  - 2) położenie lokalu na określonej kondygnacji budynku,
  - 3) występowanie w lokalu logii, balkonu, tarasu lub ogródka zlokalizowanego na parterze, którego wyłącznym użytkownikiem jest właściciel mieszkania przylegającego do tarasu lub ogródka,
  - 4) sąsiedztwo uciążliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku,
  - 5) wielkość przynależnych do lokali pomieszczeń gospodarczych - komórki lokatorskie.
4. Decyzję o zastosowaniu współczynników atrakcyjności przed rozpoczęciem każdego zadania inwestycyjnego podejmuje Zarząd w drodze uchwały ustalając równocześnie wysokość tych współczynników w oparciu o zasady określone w niniejszym ustępie.

## **VI. Zasady wnoszenia wkładów na mieszkania.**

### §22

1. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości określonej w umowie o budowę lokalu.
2. Pozostała część wkładu budowlanego jest wymagana poprzez wnoszenie jej systemem ratalnym lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z zawartą w tej sprawie umową.
3. W przypadku finansowania wkładu kredytem uzyskiwanym indywidualnie przez członka finansującego budowę lokalu, Zarząd Spółdzielni może ustalić inne wysokości i terminy wpłat zaliczek na poczet wkładu budowlanego.
4. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu, mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Ostateczne rozliczenie wkładu budowlanego następuje po ustaleniu poniesionych kosztów z zachowaniem terminu określonego w § 19 ust.3.
7. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia wkładu budowlanego (raty) określonych w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej lub rozwiązuje umowę.

### §23

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części



przypadającej na jego lokal w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.
5. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego, przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
6. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
7. W przypadku zadań inwestycyjnych finansowanych przy udziale kredytu bankowego do określenia sposobu wnoszenia wkładu stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych zawartych przez Spółdzielnię z bankiem finansującym.
8. Ostateczne rozliczenie wkładu mieszkaniowego następuje po ustaleniu poniesionych kosztów z uwzględnieniem wartości pomocy ze środków publicznych lub kredytu uzyskanych przez Spółdzielnię z zachowaniem terminu określonego w § 19 ust.3.
9. W przypadku nieterminowych wpłat rat tytułem pokrycia wkładu mieszkaniowego określonych w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej lub rozwiązuje umowę.

#### §24

1. W przypadkach określonych w §22 i §23 po ostatecznym ustaleniu wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych Spółdzielnia w terminie do 1 miesiąca zwraca członkom nadpłacone kwoty, wniesione przez nich na poczet wkładów.
2. Członek jest zobowiązany po ostatecznym ustaleniu wysokości wkładów, na pisemne wezwanie Spółdzielni w terminie przez nią wyznaczonym wnieść brakującą kwotę wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
3. Szczegółowe zasady i terminy wpłat na wkład budowlany lub mieszkaniowy określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem Spółdzielni.

#### §25

W przypadku wypowiedzenia przez członka umowy z przyczyn leżących po stronie członka lub w przypadku nie wypełniania przez członka warunków umowy Spółdzielnia zwróci członkowi środki wpłacone na wkład mieszkaniowy lub budowlany zgodnie z §57 Statutu potrącając opłatę manipulacyjną określoną w umowie.

### **VII. Zasady wnoszenia wkładów na lokale o innym przeznaczeniu**

#### §26

1. Lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe, garaże, miejsca postojowe lub boksy garażowe w garażach wielostanowiskowych) Spółdzielnia może realizować ze środków własnych lub środków członków.

2. W przypadku, gdy budowę lokali o innym przeznaczeniu finansują członkowie z własnych środków, poniesione przez nich nakłady stanowią wkład budowlany.
3. Szczegółowe zasady i wysokość wpłat tytułem pokrycia wkładu budowlanego określa każdorazowo umowa o budowę lokalu użytkowego lub garażu.

#### §27

Wolne miejsca postojowe lub boksy garażowe w garażach wielostanowiskowych zrealizowane ze środków własnych Spółdzielni znajdujące się w oddanej do użytkowania inwestycji mogą być zbywane w oparciu o decyzję Zarządu w systemie ratalnym i przekazywane w posiadanie przed całkowitą spłatą wkładu budowlanego.

#### VIII. Postanowienia końcowe.

#### §28

1. Zagadnienia nieokreślone w niniejszym Regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Statutu Spółdzielni, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, bądź uchwał Zarządu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do inwestycji będących w toku oraz rozpoczynanych po jego wejściu w życie.
3. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2018 - Uchwałą RN 59/2018. Niniejszy Regulamin przyjęty został uchwałą Rady Nadzorczej Nr .....651/21.....

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ ŚNIEŻKA ”  
30-798 Kraków, ul. Opalowa 2

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Kaczmarczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Szymański

Zatwierdzam pod względem  
formalno-prawnym

adw. Monika Olszewska