

REGULAMIN

**budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. P. Wołodajewskiego w Lublinie**

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa na terenie będącym jej własnością przy ul. P. Wołodajewskiego zrealizuje inwestycję – budynek opieki społecznej „Dom Seniora” z garażem podziemnym, w którym znajdują się miejsca postojowe z wewnętrznymi instalacjami i niezbędną infrastrukturą.
2. W sprawach związanych z zawieraniem umów o budowę lokali lub innych umów związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 1, rozliczeniem kosztów budowy lokali mieszkalnych i miejsc postojowych oraz wnoszenia wkładów budowlanych obowiązują przepisy:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.),
 - c) statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - d) niniejszego Regulaminu, innych aktów prawnych dotyczących realizacji zadania inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 1.

§ 2

1. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego lub użytkowego obejmuje również wybudowanie miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Miejscem postojowym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wydzielone stanowisko do przechowywania samochodów osobowych, motocykli i innych pojazdów mechanicznych w garażu wielostanowiskowym.

§ 3

1. Budowa lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w całości zostanie sfinansowana przez osoby, z którymi zawarto umowę o budowę lokali.
2. Budowa lokali użytkowych zostanie w całości sfinansowana przez LSM lub przez osoby, z którymi zawarto umowę o budowę lokali użytkowych.

§ 4

Koszt budowy lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie obejmuje kosztu budowy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 5

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawierana jest na piśmie pod rygorem nieważności umowa o budowę lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym celem ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności. Umowa powinna określać co najmniej:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu ewentualnie pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu wraz z miejscem postojowym i przeniesienia tej własności zawierana jest pomiędzy Spółdzielnią a członkiem w formie aktu notarialnego.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia jej na członka oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
4. Umowa o budowę lokalu wraz z miejscem postojowym może zostać rozwiązana przez członka z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, który przypada na koniec kwartału kalendarzowego.
Spółdzielni przysługuje prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu wraz z miejscem postojowym w przypadku nieuiszczenia 2 rat tytułem pokrycia wkładu budowlanego w wysokości i terminie określonym w umowie o budowę lokalu z zachowaniem 14 – dniowego okresu wypowiedzenia.
5. Członek ma obowiązek podania adresu do doręczeń korespondencji związanej z realizowaną inwestycją. Członek ma również obowiązek informowania o zmianie adresu do korespondencji pod rygorem pozostawienia w aktach członkowskich nieodebranej korespondencji ze skutkiem doręczenia.

§ 6

Wartość wkładu budowlanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z miejscem postojowym i wybudowaną infrastrukturą techniczną stanowi całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 7

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym, o której mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu przysługuje członkom i mieszkańcom LSM.
2. O kolejności zawierania umów o budowę lokalu wraz z miejscem postojowym decyduje data złożenia wniosku o nabycie lokalu.
3. W przypadku braku chętnych spośród członków Spółdzielni, lokale mieszkalne lub użytkowe wraz z miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym będą mogły nabywać osoby spoza Spółdzielni.

II. Ustalenie wkładu budowlanego dla lokali mieszkalnych, użytkowych wraz z miejscami postojowymi.

§ 8

1. Wysokość wkładu budowlanego za 1m² lokalu mieszkalnego oraz użytkowego wraz z miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym realizowanej inwestycji, o której mowa w § 1 ust.1 Regulaminu określona jest na podstawie poniesionych kosztów bezpośrednich i pośrednich w tej inwestycji.
2. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, chyba że koszt wykonania poszczególnych robót zostanie określony kwotą ryczałtową.
3. Dla celów obliczania kosztów budowy przyjmuje się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania bez powierzchni balkonów i loggi. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały.
4. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary budynku w stanie wykończonym na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Wynik wyliczenia powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku wg (PN-ISO 9836:1997). Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać powierzchni otworów na drzwi i okna oraz niszy w elementach zamykających.
5. Do ustalenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego przy zawarciu umowy, o której mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu, przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z projektu technicznego.
6. Do ustalenia wysokości wkładu budowlanego lokalu przed zawarciem umowy przeniesienia i ustanowienia prawa odrębnej własności przyjmuje się powierzchnię użytkową wynikającą z dokumentacji powykonawczej.

III. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego lokalu.

§ 9

1. Szczegółowe zasady i terminy wpłat na poczet wkładu budowlanego lokalu określa umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu, zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności (przyszłym nabywcą lokalu).
2. Wstępną wysokość wkładu budowlanego za 1m² lokalu w realizowanej inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu, określa się na podstawie przewidywanych sumarycznych kosztów bezpośrednich i pośrednich oraz ryczałtowych.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z realizacją budynku tj. robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi wraz z infrastrukturą techniczną.
4. Koszty pośrednie obejmują między innymi:
 - 1) sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
 - 2) badań i pomiarów geodezyjnych,
 - 3) prace związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
 - 4) nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - 5) rzeczywistą wartość gruntu, na którym będzie realizowana inwestycja i podatek od nieruchomości w okresie realizacji inwestycji,
 - 6) urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych

- form architektonicznych, w tym również koszty ogrodzeń,
- 7) związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia budynku do użytkowania, koszty inwentaryzacji powykonawczych,
 - 8) zarządu związane z inwestycją,
 - 9) ubezpieczenia inwestycji.

§ 10

1. Wkład budowlany lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z miejscem postojowym wnoszony jest przez członka w ratach lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o budowę.
2. W przypadku nieterminowych wpłat tytułem pokrycia wkładu budowlanego lokalu określonego w umowie o budowę lokalu Spółdzielnia może naliczać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.
3. Podstawę ustalenia całkowitego kosztu budowy budynku stanowią rzeczywiste koszty poniesione na realizację zadania.
4. W trakcie realizacji budynku, na wniosek członka mogą być wprowadzone roboty dodatkowe. Członek ma również prawo rezygnacji (w formie pisemnej) z wykonywania poszczególnych robót wykończeniowych najpóźniej do dnia ich rozpoczęcia, jeżeli z przyczyn technicznych lub technologicznych jest to możliwe. Wysokość kosztów prac dodatkowych lub rezygnacji ustala się z Generalnym Wykonawcą na podstawie kosztów wykonania tych prac i użytych materiałów.
5. W przypadku zmiany wysokości kosztów budowy lokalu wynikających z działania siły wyższej lub sytuacji niezależnych od Spółdzielni i Generalnego Wykonawcy, Spółdzielnia zawiadomi na piśmie członka o zmienionej wysokości wkładu budowlanego, wysokości rat lub terminie ich wnoszenia i zawrze stosowny aneks do umowy.
6. Spółdzielnia od zgromadzonych wpłat na wkład budowlany przeznaczonych na sfinansowanie inwestycji nie nalicza odsetek, które zwiększałyby wartość wniesionych przez członka środków.
7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić członkowi zgromadzony wkład budowlany w nominalnej wysokości po potrąceniu kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych, w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym umowa została rozwiązana.
8. O dacie i miejscu odbioru przez Członka środków finansowych, o których mowa w ust. 7, Spółdzielnia zawiadamia Członka na piśmie. Postawione do dyspozycji, a nieodebrane środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu.

§ 11

1. Spółdzielnia ustanowi na rzecz osób, z którymi zawarła umowę o budowę lokalu, odrębną własność lokali w terminie i na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, o którym mowa w § 1.
2. Członek od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokalu z miejscem postojowym zobowiązany jest wносить opłaty eksploatacyjne w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 12

W przypadku, gdy wymaga tego specyfika projektów realizacyjnych zostaną opracowane zmiany niniejszego Regulaminu.

§ 12 a

1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17, zabudowanej budynkiem opieki społecznej – „Dom Seniora” położonej przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17, o powierzchni 0,7429 ha, oznaczonej jako działka nr 101, dla której Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00335094/0 w wielkości wynikającej z uchwały Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Sprzedaż udziałów o której mowa w ust. 1 może nastąpić po cenie nie niższej niż przypadający proporcjonalnie do wielkości zbywanych udziałów koszt realizacji inwestycji (koszt budowy) budynku opieki społecznej – „Dom Seniora.”

§ 12 b

1. Osoby nabywające udział zgodnie z § 12 a Regulaminu oraz osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokali muszą spełniać łącznie następujące warunki, z zastrzeżeniem wynikającym z ust.2 :
 - a) ukończyć 60 rok życia,
 - b) posiadać uprawnienia emerytalne lub rentowe z tytułu całkowitej niezdolności do pracy.
- W przypadku małżeństwa powyższe kryteria winno spełniać co najmniej jedno z małżonków.
2. Do osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym zapisy ust. 1 nie mają zastosowania.

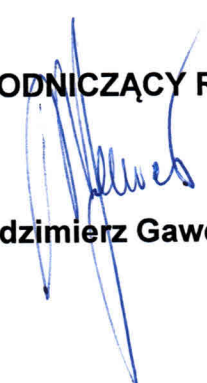
§ 13

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28 maja 2019 r. na mocy uchwały Nr...9.../2019.

SEKRETARZ RADY


(Grażyna Mach)

PRZEWODNICZĄCY RADY


(Włodzimierz Gawel)