

## REGULAMIN

### REALIZACJI I ROZLICZANIA INWESTYCJI BUDOWLANEJ PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „LAZUROWA”

#### I. ZAKRES ZASTOSOWANIA.

1. Regulamin Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” („Regulamin”) stosuje się do inwestycji budowlanych, polegających na wybudowaniu nowego obiektu budowlanego o charakterze mieszkalnym lub niemieszkalnym, którego inwestorem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”.
2. Regulamin nie stosuje się do inwestycji budowlanych polegających na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni obiektów budowlanych.
3. Regulamin stosuje się do inwestycji budowlanych realizowanych przez Spółdzielnię na nieruchomościach, na których ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni, lub których Spółdzielnia jest właścicielem.
4. Regulamin stosuje się także wtedy, gdy inwestycja budowlana realizowana jest na rachunek Spółdzielni przez osobę trzecią na nieruchomości, o której mowa w ust. 3 powyżej.

#### II. ZASADY REALIZACJI INWESTYCJI BUDOWLANEJ.

1. W trakcie przygotowywania, realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej Spółdzielnia reprezentowana jest przez Zarząd.
2. Zarząd działa w imieniu Spółdzielni samodzielnie lub przez pełnomocnika.
3. Nadzór nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem inwestycji budowlanej sprawuje Rada Nadzorcza. W ramach sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza ma prawo do:
  - a) uczestniczenia w wyborze projektanta, inwestora zastępczego, generalnego wykonawcy lub generalnego realizatora inwestycji, podwykonawców oraz innych kontrahentów w ramach realizowanej inwestycji budowlanej,

- b) akceptacji umów wynegocjowanych przez Spółdzielnię z osobami wskazanymi w pkt a) powyżej,
  - c) żądania wyjaśnień oraz przedstawienia dokumentów na każdym etapie realizacji inwestycji budowlanej.
4. Spółdzielnia uprawniona jest powierzyć osobie trzeciej pełnienie funkcji inwestora zastępczego lub generalnego realizatora inwestycji w ramach wybranej inwestycji budowlanej.
5. Inwestycja budowlana prowadzona jest zgodnie z:
- a) ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222),
  - b) ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1443),
  - c) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.),
  - d) ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.),
  - e) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.),
  - f) Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

### **III. ZASADY WYBORU PROJEKTANTA, INWESTORA ZASTĘPCZEGO ORAZ WYKONAWCÓW INWESTYCJI BUDOWLANEJ.**

- 1. Spółdzielnia wybiera projektanta, inwestora zastępczego, generalnego wykonawcę lub generalnego realizatora inwestycji oraz innych wykonawców inwestycji budowlanej, kierując się m.in. kryteriami dotyczącymi ceny, doświadczeniem w wykonywaniu podobnych inwestycji budowlanych, przygotowaniem technicznym, wiarygodnością finansową, wielkością przedsiębiorstwa, okresem rękojmi oraz gwarancją jakości.
- 2. Spółdzielnia wybiera projektanta, inwestora zastępczego generalnego wykonawcę lub generalnego realizatora inwestycji w drodze:

- a) przetargu nieograniczonego, polegającego na zaproszeniu do składania ofert nieograniczonej liczby osób, na zasadach określonych w instrukcji przetargowej,
  - b) przetargu ograniczonego, polegającego na zaproszeniu do składania ofert wybranych przez Spółdzielnię osób, na zasadach określonych w zapytaniu Spółdzielni,
  - c) negocjacji, które prowadzi Zarząd pod nadzorem Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza akceptuje instrukcję przetargową oraz ocenia przedłożone Spółdzielni oferty przez potencjalnych kontrahentów wniesione i przygotowane pod obrady Rady Nadzorczej przez Zarząd.
  4. Zarząd zobowiązany jest do składania wyjaśnień z przebiegu negocjacji oraz otrzymanych ofert od potencjalnych kontrahentów na każde żądanie Rady Nadzorczej.
  5. Stanowisko Rady Nadzorczej określone w Regulaminie przybiera postać tylko uchwały, podjętej zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

#### IV. REALIZACJA INWESTYCJI BUDOWLANEJ.

1. Zarząd przygotowuje ogólną koncepcję inwestycji budowlanej zawierającą ogólne założenia zagospodarowania terenu, parametry techniczne obiektu budowlanego, sposób sfinansowania oraz określenie nieruchomości lub jej części, na której realizowana będzie inwestycja budowlana („**Koncepcja**”).
2. Koncepcję inwestycji budowlanej Zarząd przedstawia do akceptacji Radzie Nadzorczej.
3. W ramach przygotowywania Koncepcji Zarząd może, w szczególności złożyć wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zebrać informacje od potencjalnych kontrahentów, przeprowadzić ankietę wśród członków Spółdzielni w celu ustalenia preferowanego przez nich sposobu zagospodarowania i zabudowy danej nieruchomości oraz zamiaru wzięcia przez nich udziału w inwestycji budowlanej.
4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej do akceptacji:
  - a) dokumentację przetargową, jeżeli projektant, inwestor zastępczy, generalny wykonawca lub generalny realizator inwestycji, podwykonawca lub inny kontrahent ma zostać wybrany w drodze przetargu nieograniczonego,

- b) projekt umowy zawieranej przez Spółdzielnię z projektantem, inwestorem zastępczym, generalnym wykonawcą lub generalnym realizatorem inwestycji, podwykonawcą oraz innym kontrahentem.
- 5. Zarząd zobowiązany jest wnieść pod obrady Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na przeprowadzenie inwestycji budowlanej. Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na przeprowadzenie inwestycji budowlanej w formie uchwały.
- 6. Zarząd, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej oraz zgody Walnego Zgromadzenia i uzyskaniu decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę rozpoczyna realizację inwestycji budowlanej.

#### **V. UDZIAŁ W INWESTYCJI BUDOWLANEJ.**

- 1. Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo przed osobami trzecimi w udziale w inwestycji budowlanej. Zarząd określa dla każdej inwestycji budowlanej sposób wykonania prawa pierwszeństwa oraz termin w ciągu, którego członkowie Spółdzielni mogą, z pierwszeństwem przed osobami trzecimi, zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub zobowiązać się w umowie rezerwacyjnej do jej zawarcia.

Termin, o którym mowa w zdaniu poprzednim dla zawarcia umowy o budowę lokalu lub umowy rezerwacyjnej nie może być krótszy niż 30 (trzydzieści) dni.

- 2. Spółdzielnia może zawrzeć z osobą trzecią umowę, na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377).
- 3. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz prawne.
- 4. Załącznikiem do Regulaminu jest wzór umowy o budowę lokalu.

#### **VI. ROZLICZANIE INWESTYCJI BUDOWLANEJ.**

- 1. Każda inwestycja budowlana jest rozliczana samodzielnie.
- 2. Wstępny koszt budowy obiektu budowlanego, jaki ma powstać w ramach danej inwestycji budowlanej ustalany jest przed zawarciem pierwszej umowy o budowę lokalu.
- 3. Koszt zrealizowania inwestycji budowlanej stanowi podstawę do ustalenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego i opracowania harmonogramu

wnoszenia rat wkładu budowlanego, który stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.

4. Rozliczenie kosztów zrealizowania inwestycji budowlanej następuje w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia oddania do użytkowania, na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, nowo wybudowanego obiektu budowlanego. Rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty rzeczywiste inwestycji i stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia i rozliczenia wkładu budowlanego za wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego.
5. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Nabycie udziału we współwłasności w lokalu niemieszkalnym, stanowiącym garaż następuje na podstawie wstępnie oszacowanego kosztu budowy jednego miejsca postojowego.
6. Wstępny koszt budowy należy przedstawić w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz na jedno miejsce postojowe.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.
2. W dniu wejścia w życie Regulaminu traci moc Regulamin przyjmowania członków, zasad realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego i kosztów przypadających na dany lokal w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przyjęty uchwałą nr 9/2010 Zebrania Przedstawicieli z dnia 30.05.2010 r., uchwalony na podstawie § 14 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz § 2 Uchwały Nr 9/2007 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie inwestycji objętej uchwałą Nr 6 Zebrania Przedstawicieli z dnia 11.01.2002 r. w związku z § 2 Uchwały Nr 6 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 11 stycznia 2002 r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....  
*A. Kucharski*

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....  
*A. Kucharski*