

**REGULAMIN FINANSOWANIA I ROZLICZANIA  
INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ODRA” W POLICACH**

## SPIS TREŚCI

I.	Podstawa prawna .....	3
II.	Postanowienia ogólne.....	3
III.	Zasady i tryb uruchamiania inwestycji .....	4
IV.	Rodzaje kosztów inwestycyjnych .....	5
V.	Ustalanie kosztu budowy lokalu oraz wkładu mieszkaniowego i budowlanego .....	7
VI.	Rozliczanie inwestycji .....	9
VII.	Postanowienia końcowe.....	10

## **I. PODSTWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 ze zm.).
3. Ustawa z 26. października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., nr 98, poz. 1070 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz.U. 2007 r., nr 223, poz. 1655 ze zm.).
5. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 ze zm.).
6. Statut Spółdzielni.

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy określa zasady budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wraz z niezbędną infrastrukturą, rozliczania kosztów inwestycji, ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz obciążeń członków z tytułu spłaty kredytów inwestycyjnych, a także przekazywania zakończonych inwestycji.
2. Regulaminem niniejszym, nie są objęte zagadnienia związane z komercyjną budową domów jednorodzinnych i lokali na sprzedaż, których budowa realizowana jest w ramach podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni.

### **§ 2**

1. W ramach działalności inwestycyjnej, Spółdzielnia realizuje następujące przedsięwzięcia:
  - 1) buduje budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
  - 2) buduje budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w tych budynkach;
  - 3) buduje budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przez lokale o innym przeznaczeniu należy rozumieć lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne, do których zaliczamy: garaże, lokale handlowe oraz usługowe i gastronomiczne, lokale przeznaczone na potrzeby własne Spółdzielni itp.

### **§ 3**

1. Zadania inwestycyjne mogą być budowane:
  - 1) ze środków przyszłych użytkowników lokali,
  - 2) ze środków własnych Spółdzielni,

- 3) z kredytu bankowego,
  - 4) z innych środków.
2. Lokale budowane na wynajem są finansowane z własnych środków Spółdzielni lub przejściowo ze środków obcych, głównie z zaciągniętych pożyczek i kredytów bankowych. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 4**

1. W ramach przedsięwzięć, o których mowa w par. 3, Spółdzielnia może realizować inwestycje przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM).
2. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z KFM mogą być wynajmowane lub przydzielane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie mogą być wyodrębnione na własność.

### **III. ZASADY I TRYB URUCHAMIANIA INWESTYCJI**

#### **§ 5**

1. Działalność inwestycyjna SM „ODRA” jest prowadzona bezpośrednio przez służby Spółdzielni, w ramach wyodrębnionego w strukturze organizacyjnej zespołu do obsługi inwestycji.
2. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Rada Nadzorcza, w formie uchwały. Podjęta uchwała powinna zawierać w szczególności: określenie rodzaju inwestycji, jej zakres, położenie oraz sposób finansowania.
3. Realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego Zarząd rozpoczyna podejmując następujące działania:
  - 1) zleca opracowanie dokumentacji technicznej;
  - 2) zawiera umowy z wykonawcami;
  - 3) zaciąga ewentualne kredyty na realizację inwestycji;
  - 4) zawiera wstępne umowy z członkami spółdzielni na budowę lokali.
4. Zasady wyboru wykonawcy określa „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w SM „ODRA” w sytuacjach, w których nie jest wymagane stosowanie ustawy Prawo zamówień publicznych.
5. W przypadku większej ilości chętnych niż ilość lokali w realizowanej inwestycji, pierwszeństwo w ich otrzymaniu mają członkowie oczekujący na mieszkanie w Spółdzielni.

#### **§ 6**

1. Zarząd przed rozpoczęciem każdego zadania inwestycyjnego, określa:
  - 1) standard wykończenia i wyposażenia lokali w danym obiekcie inwestycyjnym, w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora (wykończenia ścian, podłogi, wyposażenia kuchni, wyposażenia łazienki, wyposażenia ubikacji, meble wbudowane);

- 2) ewentualne współczynniki atrakcyjności lokali z tytułu cech użytkowych lub położenia lokali na różnych kondygnacjach; różnicowanie kosztów budowy poszczególnych lokali stosuje się w formie współczynników korekcyjnych lub procentowych, zwiększających bądź zmniejszających koszt budowy lokali, ustalony na podstawie wskaźnika średniego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 7

1. Wstępna umowa na budowę lokalu zawarta między Zarządem Spółdzielni a członkiem Spółdzielni powinna zawierać w szczególności:
  - 1) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla członka konkretnie wskazanego lokalu (adres budynku, numer lokalu);
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem postanowień zawartych w par. 6;
  - 3) terminy i kwoty zaliczek wymagane od członka na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal;
  - 4) zobowiązanie członka do pokrycia pełnych kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego;
  - 5) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu;
  - 6) ewentualne zobowiązanie członka do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal;
  - 7) termin oddania lokalu do użytkowania oraz termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego budowanego przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być zawarta z osobami spełniającymi warunki określone w art. 30 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

## IV. RODZAJE KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH

### § 8

1. Przez koszt budowy rozumie się poniesione nakłady na przygotowanie i realizację zadania inwestycyjnego (budowy środka trwałego) wykonywane zarówno siłami obcymi, jak i siłami własnymi Spółdzielni – bez względu na ich rodzaj i źródło finansowania, pozostających w bezpośrednim związku z nie zakończoną jeszcze budową, jak również ulepszeniem już istniejących środków trwałych.

2. Na koszty zadania inwestycyjnego, w zależności od tego czy Spółdzielnia realizuje inwestycję wieloobiektową (kilka budynków lub zadań budowlanych) czy jednoobiektową (jeden budynek, jedno zadanie budowlane), składają się koszty bezpośrednie i pośrednie.
3. W przypadku realizacji inwestycji wieloobiektowej, nakłady inwestycyjne obejmują:
  - 1) koszty bezpośrednie, które są związane bezpośrednio z realizacją danego obiektu (zadania budowlanego) wraz z infrastrukturą techniczną, w tym:
    - a) roboty budowlane stanu „zerowego”, tj. roboty ziemne;
    - b) roboty budowlane stanu „surowego”, tj. ściany nadziemna, stropy, sklepienia, schody, dach (konstrukcja i pokrycie);
    - c) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” wewnętrznego, tj. tynki i oblicowania, roboty malarskie, montaż drzwi wewnętrznych, inne roboty wykończeniowe ścian wewnętrznych, podłóże betonowe, podłogi, posadzki i wykładziny, elementy kowalsko-ślusarskie;
    - d) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” zewnętrznego, tj. elewacje, różne roboty zewnętrzne;
    - e) roboty instalacji wewnętrznych, tj. instalacje elektryczne i teletechniczne wewnętrzne, instalacje sanitarne wewnętrzne (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazu);
    - f) wyposażenie lokalu;
  - 2) koszty pośrednie, na które składają się nakłady finansowe na:
    - a) pozyskanie terenu w formie kupna lub dzierżawy i związane z tym opłaty publiczno-prawne, czyli podatek od nieruchomości, opłaty notarialne, sądowe i skarbowe;
    - b) dokumentację architektoniczną, tj. projekt budowlany i kosztorysowy;
    - c) roboty przygotowawcze placu budowy, tj. przygotowanie terenu (niwelacja, rozbiórki, wyburzenia);
    - d) zagospodarowanie placu budowy, tj. przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (wody, energii), ogrodzenia terenu, organizacja zaplecza socjalnego i magazynowego;
    - e) uzbrojenie terenu, tj. elektryka, gaz, centralne ogrzewanie, wodociągi i kanalizacja, teletechnika (telefony, telewizja kablowa i internet);
    - f) urządzenie terenu, tj. drogi, chodniki wewnątrzsiedlowe, miejsca parkingowe, ukształtowanie terenu, zieleń, oświetlenia terenu, komory śmietnikowe, plac zabaw;
    - g) nadzór autorski, nadzór inwestorski;
    - h) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie realizacji inwestycji (np. odsetki od kredytu komercyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie przedsięwzięcia, prowizje bankowe, prowizje od udzielonej promesy, prowizje od rozpatrzenia wniosku, opłaty przyłączeniowe, opłaty za ubezpieczenie kredytu inwestycyjnego oraz ubezpieczenie budowy).

4. W przypadku realizacji inwestycji wieloobiektowej, koszty pośrednie, o których mowa w ust. 3 pkt. 2, są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych obiektach budowlanych. Przy budowach jednoobiektowych nakłady, o których mowa w ust. 3 w całości zalicza się do kosztów bezpośrednich.
5. Do kosztów pośrednich, zalicza się również koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników Spółdzielni wyznaczonych do obsługi inwestycji. Rozliczenie ww. kosztów następuje wskaźnikiem procentowym tj. proporcjonalnie do nakładu pracy związanego z przygotowaniem i realizacją poszczególnych zadań budowlanych. Koszty obsługi inwestycyjnej podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd.
6. Do kosztów inwestycji nie są zaliczane:
  - 1) koszty ogólnego zarządu,
  - 2) podatek VAT naliczony od zakupów i usług dotyczących budowy - podlegający odliczeniu,
  - 3) naliczone przez bank w okresie realizacji budowy odsetki od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych, jeżeli z zawartej z członkiem umowy o budowę lokalu wynika, że odsetki te są dopisywane do stanu zadłużenia członka.

## **V. USTALANIE KOSZTU BUDOWY LOKALU ORAZ WKŁADU MIESZKANIOWEGO I BUDOWLANEGO**

### **§ 9**

1. Jednostką rozliczeniową kosztów budowy jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
2. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót rozlicza się najpierw na część mieszkalną a następnie na użytkową, proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni. Jeżeli zlokalizowane 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 współczynników atrakcyjności, o których mowa w § 6 niniejszego regulaminu.
3. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowywane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi, nad którą wysokość wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość lokalu lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Do powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
  - 1) dokumentacji technicznej budynku - do ustalenia wstępnego kosztu budowy lokali;
  - 2) powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku - do ustalenia ostatecznego kosztu budowy lokali.

#### **§ 10**

1. Koszt budowy lokalu i wkłady mieszkaniowe lub budowlane ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - na podstawie przewidywanych sumarycznych kosztów opisanych w § 8 niniejszego regulaminu, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji, na podstawie kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem ewentualnego zróżnicowania kosztów, według postanowień zawartych w par. 6, podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowski koszt budowy lokalu ustala się mnożąc koszt budowy 1 m<sup>2</sup> przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

#### **§ 11**

1. Spółdzielnia ma prawo do ewentualnej korekty projektu technicznego inwestycji, w tym do zmiany zagospodarowania terenu oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych, użytkowych lub ekonomicznych.
2. W trakcie realizacji budynku, na wniosek członka, mogą być wprowadzone ograniczenia robót lub roboty dodatkowe. Ewentualne dopłaty z tytułu robót dodatkowych i zamiennych oraz zwroty z tytułu ograniczeń są rozliczane z członkami w sposób wynikający z ustaleń zawartych w umowie z wykonawcą i uwzględniane są indywidualnie, przy ustalaniu ostatecznego kosztu budowy danego lokalu.
3. Wartość ograniczeń lub robót dodatkowych nie wpływa na wysokość ostatecznego rozliczenia średniego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup>, który ustala się w oparciu o standardowe wyposażenie lokalu, określone przez Spółdzielnię w umowach zawartych z członkami Spółdzielni.
4. Możliwość zmiany kosztów budowy w stosunku do wstępnie ustalonych, wynikająca ze zmiany zakresu robót w stosunku do przyjętych w dokumentacji technicznej oraz zmiany cen materiałów, winna być uwzględniona w umowie z członkiem. Członek zobowiązany jest do poniesienia wyższych nakładów na budowę proporcjonalnie do ich wzrostu.

#### **§ 12**

1. Członek ubiegający się o lokal obowiązany jest wnieść zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany odpowiadającą różnicy pomiędzy wstępnie ustalonym



kosztem budowy lokalu, a kwotą kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (dotacje, umorzenia części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokali.
3. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## **VI. ROZLICZANIE INWESTYCJI**

### **§ 13**

1. Rozliczenie zadania inwestycyjnego dokonywane jest:
  - 1) z instytucją finansującą wg ustaleń zawartych w umowie;
  - 2) z członkami wg warunków określonych w umowie.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie sześciu miesięcy, od daty oddania budynku do użytkowania, na podstawie rozliczenia kosztów inwestycji.
3. Koszt budowy poszczególnych lokali może być wyższy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, w tym z tytułu wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.
4. Całkowity koszt budowy inwestycji obejmuje rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty, o których mowa w par. 8, z zastrzeżeniem ust. 5 i stanowi podstawę do określenia wartości (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w danym budynku.
5. Jeżeli na dzień rozliczenia inwestycji mieszkaniowej nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty m.in. w związku z niemożnością ich zakończenia z uwagi na warunki atmosferyczne, dopuszczalne jest ujęcie w ostatecznym rozliczeniu inwestycji rezerwy w postaci przewidywanego kosztu robót nie zakończonych.
6. Koszty wyposażenia i wykończenia rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
7. Ustalony, w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji, koszt budowy lokalu stanowi podstawę do określenia wysokości wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego wymaganego od członka, a także stanowi podstawę do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego, zaciągniętego przez Spółdzielnię, na pokrycie kosztów budowy danego lokalu.
8. Rozliczenie sporządzane jest w formie zestawienia poniesionych nakładów i źródeł ich sfinansowania, uzgodnionego z ewidencją księgową. Po przedstawieniu tych dokumentów Zarząd dokonuje akceptacji rozliczenia zakończonej inwestycji.

9. Jeżeli w wyniku „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony do otrzymania zwrotu różnicy albo zobowiązany do jej dopłaty jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
10. Uzyskane w wyniku inwestycji środki trwałe wprowadza się do ewidencji pod datą przekazania ich do eksploatacji na podstawie dokumentu OT (przyjęcia środka trwałego), wystawionego przez dział inwestycji.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

1. Zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany członek wnosi w ratach lub jednorazowo przed objęciem lokalu, zgodnie z zawartą umową.
2. W przypadku nieterminowych wpłat rat zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany, Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej.
3. W przypadku odstąpienia członka od umowy w trakcie trwania procesu inwestycyjnego, wpłacone do Spółdzielni środki tytułem rat na budowę lokalu, podlegają zwrotowi w wysokości wniesionej (bez oprocentowania i waloryzacji), po potrąceniu ewentualnych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

### **§ 15**

1. Podpisywanie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali na rzecz członków spółdzielni dokonywane jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po wniesieniu przez członka wkładu mieszkaniowego, w wysokości wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu. 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.
3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia, po wniesieniu przez członka wkładu budowlanego w wysokości wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu.

### **§ 16**

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają;

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
  - 3) nieruchomości niezabudowane,
  - 4) lokale mieszkalne, których odrębną własność Spółdzielnia ustanowiła dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej.
2. Nieodpłatne przekazanie urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, ścieków, energii cieplnej, gazu itp. na majątek i do eksploatacji określonego przedsiębiorcy na podstawie art. 49 KC – jeżeli nie zostało sfinansowane ze środków publicznych – obciąża nabywców (członków) lokali.
  3. Podstawą przekazania urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest dowód PT (przekazania środka trwałego), wystawiony przez dział inwestycji.

#### § 17

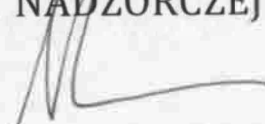
1. Zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych zawarte w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio do rozliczenia kosztów inwestycji niemieszkaniowych (infrastruktury, lokali użytkowych, garaży, itp.).
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kodeksu cywilnego.
3. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.11.2001 r. (uchwała nr 146/2001)

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**



.....  
Leszek Piechocki

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**



.....  
Witold Król

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ODRA"  
w POLICACH