

R E G U L A M I N

**budowy budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich
lokali mieszkalnych realizowanych przez Spółdzielnię
w systemie deweloperskim**

I. Podstawy prawne:

1. § 3 ust. 3 pkt 5 Statutu w związku z ust. 3 § 3 pkt 17 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.
2. § 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.
3. Kodeks cywilny.

II. Postanowienia ogólne

Zapisy niniejszego Regulaminu stosuje się w przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Budowa lokali mieszkalnych zostaje w całości sfinansowana przez Kupujących.

III. Koszty budowy

1. Kupujący jest zobowiązany do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal i w częściach wspólnych nieruchomości poprzez wniesienie ustalonego kosztu budowy lokalu wraz z obowiązującą stawką VAT, ustalonego w umowie o budowę lokalu.
2. Koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1. obejmuje także udziały w nieruchomości wspólnej (tj. grunt, miejsca parkingowe, klatki schodowe, dachy, elementy konstrukcji budynku, urządzenia techniczne, chodniki itp.) w granicach nieruchomości zabudowanej budynkiem.

IV. Realizacja płatności

1. Budowa lokalu mieszkalnego może być sfinansowana wyłącznie przez Kupującego w całości lub w ratach.
2. W przypadku podpisania umowy o budowę lokalu, Kupujący zobowiązuje się wpłacić w ciągu 14 dni od jej podpisania, kwotę w wysokości 2000 zł brutto w formie zadatku na koszt budowy.
3. Nie dokonanie wpłaty w terminie określonym w punkcie 2 równoznaczne będzie z odstąpieniem od umowy.
4. Strony uzgadniają, że wpłacona przez Kupującego przedpłata stanowić będzie zadatek na poczet wstępnie ustalonego kosztu budowy lub jego pierwszej raty.

V. Ustanowienie własności

1. Po wybudowaniu lokalu mieszkalnego, o którego wybudowanie umówiły się strony w przedmiotowej umowie, strony zobowiązują się do zawarcia umowy o ustanowienie prawa własności lokalu mieszkalnego. Umowa taka zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Spółdzielnię.
2. Koszty ustanowienia własności, założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.

VI. Zarząd nieruchomością

1. Zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez Spółdzielnię.
2. Kupujący jako przyszły właściciel lokalu zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu w nieruchomości wspólnej.

VII. Rękojmia

1. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu przez okres 3 lat. Terminy rękojmi rozpoczynają bieg od daty przejęcia budynku przez Spółdzielnię od Generalnego Wykonawcy.
2. Odpowiedzialność Spółdzielni nie obejmuje wad lokalu będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji.
3. Kupującemu jest wiadome, że przeprowadzenie w lokalu mieszkalnym prac oddziaływujących w jakikolwiek sposób na konstrukcję oraz wyposażenie techniczne budynku wymaga uzgodnień dla tych działań projektu architektoniczno-budowlanego zatwierdzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności oraz wymaganych prawem pozwoleń i uzyskania zgody Spółdzielni. W związku z powyższym Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w lokalu mieszkalnym spowodowane samowolnymi działaniami Kupującego.

VIII. Postanowienia dodatkowe

Szczegółowe postanowienia dotyczące terminu realizacji, kosztów budowy, technologii budowy, zmiany w aranżacji lokalu, odbioru technicznego, wydania przedmiotu umowy i kar umownych zawarte będą w umowach podpisanych przez Spółdzielnię jako dewelopera i Kupującego.

IX. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Niniejszy regulamin uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 89/09 z dnia 26.11.2009 r.

Zmiany : Uchwała RNS Nr 120/2012 z dnia 29.11.2012 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich