

**Ramowy regulamin
realizacji inwestycji budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi
oraz wielostanowiskowym garażem podziemnym
przy ul. Saskiej 16 w Warszawie**

§1

Podstawy Regulaminu

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz na podstawie § 55 pkt 18) Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie, w dniu 29.01.2008r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie.
2. Powołana w ust. 1 Uchwała została podjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ateńska” na podstawie art. 46 § 1 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz na podstawie § 55 pkt 1) i pkt 18) Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie, z uwzględnieniem:
 - 1) decyzji zawartych w uchwałach Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” nr 13/2006 z dnia 18.09.2006 r. oraz nr 10/2007 z dnia 19.03.2007 r.,
 - 2) ustaleń zawartych w Protokole Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ateńska” z dnia 19.03.2007 r. w zakresie zagospodarowania nieruchomości przy ul. Saskiej 16 w Warszawie,
 - 3) art. 1 ust. 2 pkt. 5) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz § 5 ust. 2 pkt. 5) Statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie,
 - 4) stanu zaawansowania prac na potrzeby realizacji inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie,
 - 5) niezaspokojonych i znacznych potrzeb członków Spółdzielni w zakresie remontów, a w szczególności termomodernizacji, zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w których członkowie ci zamieszkują,

§ 2

Opis Inwestycji

Niniejszy Regulamin ustala ramowe zasady realizacji inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie zakładającej zagospodarowanie nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Saskiej 16 w Warszawie o powierzchni 2218m² opisanej w rejestrze ewidencji gruntów jako 2 działki gruntu: działka ewidencyjna nr 21/1 o powierzchni 909m² oraz działka ew. nr 6 o powierzchni 1309m² z obrębu 3-01-17, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KWNr36050 (WA6M/00036050/5 cz.), a w stosunku do której Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie przysługuje prawo wieczystego użytkowania ustanowione w 1971r. na jej rzecz przez Miasto Stołeczne Warszawa na okres 99 lat tj. do dnia 21 stycznia 2070r., poprzez realizację na tej nieruchomości przez Spółdzielnię, inwestycji mającej na celu wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z 23 lokali mieszkalnych, 4 lokali użytkowych oraz 26 stanowiskowego garażu podziemnego, z założeniem, iż wszystkie lokale i miejsca postojowe (udziały w wielostanowiskowym garażu) znajdujące się we wskazanej inwestycji wraz ze związanymi z nimi udziałami w gruncie na którym inwestycja będzie realizowana, po ustanowieniu w stosunku do nich prawa odrębnej własności, zostaną przeznaczone zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz § 5 ust. 2 pkt 5) Statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie na sprzedaż obliczoną na uzyskanie z niej jak największego zysku, który zostanie przeznaczony w pierwszej kolejności na zwrot pożyczki wewnętrznej, o której mowa w § 3 Uchwały nr 10 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie z dnia 19 marca 2007 r., a w pozostałej części na remonty zasobów Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb termomodernizacyjnych.

§ 3

Ogólne zasady Inwestycji

1. Realizacja inwestycji, o której mowa w § 2, będzie dokonywana bezpośrednio przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie.
2. Realizacja inwestycji, o której mowa w § 2, dokonywana będzie wyłącznie ze środków pochodzących z wpłat potencjalnych nabywców lokali i miejsc postojowych w inwestycji i przez cały czas realizacji inwestycji środki te będą gromadzone na wydzielonym rachunku lub subkoncie Spółdzielni, a po zakończeniu inwestycji i dokonaniu sprzedaży będą zagospodarowane w sposób jak określony w ostatnim

zdaniu § 2. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Ateńska” w Warszawie, poza pożyczką wewnętrzną, o której mowa w § 3 Uchwały nr 10 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” z w Warszawie z dnia 19 marca 2007 r., nie będzie zaciągać żadnych pożyczek ani kredytów na potrzeby realizacji inwestycji, o której mowa w § 2.

3. Prace przygotowawcze dla inwestycji wskazanej w § 2, w tym w szczególności:

- 1) opracowanie koncepcji architektoniczno – budowlanej,
- 2) uzyskanie warunków zabudowy,
- 3) wykonanie projektu budowlanego,
- 4) uzyskanie pozwolenia na budowę

zostaną zgodnie z Uchwałą nr 10/2007 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ateńska” z dnia 19.03.2007 r. sfinansowane w ramach pożyczki wewnętrznej z Funduszu zasobowego Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie.

4. Pracami w zakresie realizacji inwestycji, o której mowa w § 2 koordynuje Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie, który jest odpowiedzialny za prawidłowe przeprowadzenie procesu inwestycyjnego i uzyskanie założonych efektów ekonomicznych (zysku) dla Spółdzielni.
5. Zlecenie prac projektowych oraz wykonawstwa robót i innych prac związanych z realizacją inwestycji wskazanej w § 2 odbywa się w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie *Regulamin przeprowadzania przetargów o udzielenie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ateńska”*,
6. Nabywcami lokali w inwestycji, o której mowa w § 2 mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawej a posiadające zdolność do czynności prawnych.
7. Nie ogranicza się liczby lokali nabywanych przez każdego z zainteresowanych.
8. O nabyciu lokali w inwestycji, wskazanej w § 2 decyduje przetarg nieograniczony.

9. Nabywanie lokali w inwestycji wskazanej w § 2 następować będzie po cenach komercyjnych/wolnorynkowych tj. nastawionych na uzyskanie z tej sprzedaży przez Spółdzielnię zysku. Ilość lokali i miejsc postojowych nabywanych przez tę samą osobę (podmiot) nie ma wpływu na cenę sprzedaży.
10. Ostateczne rozliczenie inwestycji, o której mowa w § 2 powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od dnia ostatecznego rozliczenia z Wykonawcą robót.

§ 4

Delegacje i postanowienia końcowe

1. Wysokości minimalnych cen po jakich będą zbywane lokale, przypisane do nich tarasy, balkony lub loggie i miejsca postojowe w inwestycji, o której mowa w § 2, przy założeniu iż we wskazanych cenach będą się zawierały: koszty wybudowania, zysk, udział w gruncie (w prawie wieczystego użytkowania gruntu), prawo współwłasności w częściach wspólnych budynku oraz prawo współużytkowania wieczystego gruntu stanowiącego drogi i dojazdu, zostaną określone stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie.
2. Szczegółowy tryb realizacji Inwestycji, o której mowa w § 2, w tym zbywania lokali, przypisanych do nich tarasów, balkonów lub loggi oraz miejsc postojowych w tej inwestycji oraz wnoszenia wpłat na poczet ceny sprzedaży, określać będą stosowne zasady opracowane i uchwalone przez Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
3. Wzór umowy na zbycie lokali, przypisanych do nich tarasów, balkonów lub loggi i miejsc postojowych w inwestycji, o której mowa w § 2, opracuje i przyjmie w drodze stosownej uchwały Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie.
4. Opracowanie i przyjęcie uchwałą Zarządu „Zasad” określonych w ust. 2 oraz wzoru umowy opisanego w ust. 3 warunkuje rozpoczęcie inwestycji jak również nabór kandydatów do nabycia lokali i miejsc postojowych.
5. Proces zbywania lokali i miejsc postojowych koordynuje Zarząd Spółdzielni.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

7. Ramowy regulamin realizacji inwestycji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz wielostanowiskowym garażem podziemnym przy ul. Saskiej 16 w Warszawie od dnia jego uchwalenia zastępuje obowiązujący dotychczas Regulamin realizacji inwestycji – budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym i lokalami użytkowymi w Warszawie przy ul. Saskiej 16 zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2007 z dnia 19.06.2007 r.