

Uchwała nr 07/2008
Zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska”
w Warszawie z dnia 29.02.2008 r.
w sprawie ustalenia zasad określających szczegółowy tryb realizacji
inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie

Na podstawie art. 48 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 § 58 ust. 2 Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie, w związku z § 1 ust. 7 i 8 uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie nr 2/2008 z dnia 29.02.2008 r., Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie postanawia:

§ 1

Uchwalić „Zasady określające szczegółowy tryb realizacji inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie, w tym zasady zbywania lokali, przypisanych do nich tarasów, balkonów lub loggi oraz miejsc postojowych a także wnoszenia opłat na poczet ich sprzedaży”. „Zasady...” te stanowią integralny załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

ZASADY

określające szczegółowy tryb realizacji inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie, w tym zasady zbywania lokali, przypisanych do nich tarasów, balkonów lub loggi oraz miejsc postojowych a także wnoszenie wpłat na poczet sprzedaży.

§ 1

/Postanowienia ogólne/

1. Niniejsze zasady (dalej Zasady) określają szczegółowy tryb realizacji inwestycji przy ul. Saskiej 16 w Warszawie, w tym zasady zbywania lokali, przypisanych do nich tarasów, balkonów lub loggi oraz miejsc postojowych a także wnoszenie wpłat na poczet sprzedaży.
2. Inwestycja przy ul. Saskiej 16 w Warszawie (dalej Inwestycja) obejmuje zagospodarowanie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 16 w Warszawie o powierzchni 2218 m² opisanej w rejestrze ewidencji gruntów jako dwie działki: działka ewidencyjna nr 21/1o powierzchni 909 m² oraz działka ewidencyjna nr 6 o powierzchni 1309 m² z obrębu 3-01-17, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr 36050, a w stosunku do której Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie przysługuje prawo wieczystego użytkowania ustanowione w 1971 r. na jej rzecz przez Miasto Stołeczne Warszawa na okres 99 lat tj. do dnia 21 stycznia 2070 roku, 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, 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. Inwestycja realizowana jest zgodnie z Regulaminem ramowym uchwalonym na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (j.t. 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 29.01.2008 r. uchwałą nr 02/2008 podjętą 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, z uwzględnieniem:
 - 1) wytycznych 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,
4. Inwestycja realizowana jest zgodnie z dokumentacją budowlaną opracowaną dla Spółdzielni przez Konsorcjum dwóch pracowni architektonicznych:
 - 1) B.W. Pracownia Projektowa – Barbara Wróbel, Warszawa, ul. Widawska 5 m.19
oraz
 - 2) Pracownia Architektoniczna – Katarzyna Anna Mach ul. Madalińskiego 67B/9, 02-549 Warszawa.
5. Decyzją Nr 65/08 wydaną w dniu 15.02.2008 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy został zatwierdzony projekt budowlany, o którym mowa w § 1 ust. 4 Zasad i zostało udzielone pozwolenie budowlane. Przedmiotowa decyzja jest do wglądu dla zainteresowanych w siedzibie Spółdzielni.
6. Inwestycja będzie realizowana z zachowaniem standardów określonych w dokumentacji budowlanej a opis standardu wykończenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.
7. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji zaplanowane jest na II kwartał 2008 r. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2010 r. Rozpoczęcie wydawania lokali kupującym przez Spółdzielnię (odbiory lokali) planowane jest na I kwartał 2010 r. Szczegółowy harmonogram realizacji Inwestycji stanowić będzie załącznik nr 2 do

niniejszych Zasad, który zostanie sporządzony po podpisaniu umowy z wykonawcą robót w Inwestycji.

8. Wykonawca robót dla realizacji inwestycji zostanie wyłoniony przez Spółdzielnię w drodze przetargu ogłoszonego zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na roboty i usługi budowlane.
9. Jeżeli niedotrzymanie terminów ustalonych w umowach dotyczących rozpoczęcia lub realizacji inwestycji, nastąpi z powodów niezależnych od Spółdzielni, przesunięcie tych terminów uznaje się za niezawinione przez Spółdzielnię
10. Termin zakończenia Inwestycji może ulec wydłużeniu w stosunku do terminów określonych w § 1 ust. 7 o 90 dni w przypadku, gdyby złe warunki atmosferyczne uniemożliwiły prowadzenie rozpoczętej Inwestycji.
11. Projekty Inwestycji oraz poszczególnych lokali wchodzących w jej skład dostępne są w siedzibie Spółdzielni.
12. Inwestycja będzie realizowana ze środków wnoszonych przez kupujących lokale, przy czym kupujący swoje środki będą wносить na rzecz Spółdzielni z góry, określonymi odrębnie przez Zarząd etapami ustalonymi proporcjonalnie do stopnia zaawansowania prac.
13. Kupującymi mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Kupującymi mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wszyscy kupujący nabywają lokale na takich samych zasadach.
14. Każda zainteresowana osoba może nabyć więcej niż jeden lokal w Inwestycji.
15. Wszyscy kupujący nabywają lokal/lokale na warunkach określonych w niniejszych Zasadach. Ilość nabywanych lokali nie ma wpływu na ich cenę.
16. Kupujący zobowiązany jest do bieżącego informowania Spółdzielni o zmianie swoich danych teleadresowych.
17. Pracami w zakresie realizacji Inwestycji, w tym procesem zbywania lokali koordynuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2

/Zasady nabywania lokali/

1. O nabywaniu lokali w Inwestycji decyduje pisemny przetarg nieograniczony ogłoszony przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującym w niej Regulaminem regulującym zbywanie lokali. Głównym kryterium wyłonienia zwycięzcy przetargu będzie cena lokalu. Ogłoszenia o przetargu zostaną zamieszczone w dzienniku „Gazeta Wyborcza”, publikacji lokalnej „Mieszkaniec”, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach informacyjnych na osiedlu.

2. Do przetargu zostaną wystawione projekty lokali zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową, przy czym w przetargu oferowanych będzie indywidualne wybudowanie:
 - 1) 23 lokali mieszkalnych z przynależnymi do nich w zależności od projektu: balkonem, tarasem lub loggią oraz z przypisanymi do każdego z tychże lokali po jednym oznaczonym podziemnym miejscem postojowym,
 - 2) 4 lokali użytkowych,
 - 3) 3 podziemnych miejsc postojowych nieprzypisanych do żadnych lokali.
3. Każdy oferowany w przetargu do wybudowania lokal będzie miał podaną ustaloną w stosunku do niego wywoławczą cenę sprzedaży na która będzie się składała wywoławcza cena samego lokalu. Natomiast cena przynależnego do tego lokalu balkonu, tarasu, loggi i miejsca postojowego jest stała i została określona w § 3 ust. 1 niniejszych zasad.
4. Spółdzielnia w okresie do 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia procedury przetargowej może unieważnić przetarg o którym mowa w § 2 ust. 1, jeżeli pojawi się okoliczność uprawdopodobniająca niepowodzenie realizacji inwestycji zgodnie z założonym dla niej celem (uzyskanie zysku). W szczególności Spółdzielnia może unieważnić przetarg, gdy:
 - 1) w przetargu o którym mowa w § 1 ust. 8 Zasad nie zostanie wyłoniony wykonawca gwarantujący realizację inwestycji zgodnie z jej zasadami obliczonymi na uzyskanie zysku,
 - 2) z uwagi na brak zainteresowania potencjalnych kupujących przetargiem, w przetargu tym nie uda się wyłonić nabywców którzy zagwarantują płynność finansową realizowanej Inwestycji,
 - 3) na skutek zmiany sytuacji rynkowej realizacja Inwestycji okaże się dla Spółdzielni nieopłacalna.
5. W przypadku unieważnienia przetargu z przyczyn wskazanych w § 2 ust. 4, kwoty wpłacone przez potencjalnych kupujących zostaną im zwrócone w całości według wartości nominalnej.
6. Warunkiem przystąpienia do przetargu będzie wniesienie wadium w wysokości 5 (pięciu) % wartości oferowanego lokalu lub miejsca postojowego, przy czym dla lokali mieszkalnych wadium obejmuje także wartość miejsca postojowego. W przypadku podpisania ze zwycięzcą przetargu na dany lokal lub miejsce postojowe umowy o wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego w celu ustanowienia jego odrębnej własności, wniesione przez niego *vadium* zostanie zaliczone na poczet wpłaty pierwszej raty finansowania inwestycji przez kupującego. Jeżeli zwycięzca przetargu nie przystąpi do podpisania umowy o wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego wniesione przez niego *vadium* przepada na rzecz Spółdzielni. Uczestnikom przetargu którzy nie zostaną jego zwycięzcami wpłacone przez nie *vadium* zostanie zwrócone.
7. Kupujący powinien ofertę przetargową podpisać osobiście. Dopuszczalne jest podpisanie oferty przetargowej przez pełnomocnika kupującego o ile pełnomocnik taki dysponuje pełnomocnictwem udzielonym mu przez kupującego w formie aktu notarialnego. Zgłoszenia pełnomocników dysponujących pełnomocnictwem w innej niż akt notarialny formie nie będą uwzględniane.

8. Poprzez przystąpienie do przetargu kupujący potwierdza akceptację niniejszych Zasad, które to zasady zostaną odpowiednio uwzględnione w umowach zawieranych ze zwycięzcami przetargu.
9. W celu przeprowadzenia przetargu zostanie powołana komisja przetargowa składająca się z sześciu pracowników Spółdzielni oraz 2 obserwatorów wyznaczonych z grona członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
10. Zainteresowany kupujący lub pełnomocnik kupującego o którym mowa w § 2 ust. 7, ma możliwość uczestnictwa w charakterze obserwatora przy otwarciu ofert przetargu w którym złożył on swoją ofertę.
11. Uczestnicy przetargu, którzy nie zostali w nim wyłonieni jako zwycięzcy zostaną zaproszeni do złożenia oferty na inny lokal w tym budynku, w ciągu trzech dni roboczych od daty i godziny otwarcia ofert.
12. Osoby, które przed dniem podania do publicznej wiadomości niniejszych Zasad zgłosiły Spółdzielni zainteresowanie lokalami w Inwestycji zostaną przez Spółdzielnię indywidualnie powiadomione o niniejszych Zasadach celem umożliwienia im wzięcia udziału w przetargu, o którym mowa w § 2 ust. 1.
13. Z Kupującym który wygrał przetarg na dany lokal lub miejsce postojowe Spółdzielnia w terminie do 1 miesiąca od rozstrzygnięcia przetargu zawiera umowę o wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego zobowiązującą do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Przedmiotowa umowa może być zawierana w zwykłej formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego, przy czym koszty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi zainteresowany nabyciem. Projekt umowy o wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności będzie dostępny w siedzibie Spółdzielni od dnia przyjmowania zgłoszeń na zakup lokalu.
14. Kupujący zobowiązani będą przed zawarciem umowy o wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego do wykazania/uprawdopodobnienia Spółdzielni posiadania wystarczających środków na sfinansowanie zakupu lokalu (np. bankową promesą kredytu).
15. Umowy ustanawiające i przenoszące odrębną własność lokalu lub miejsca postojowego będą zawierane w formie aktu notarialnego w terminie do 6 (sześciu) miesięcy od dnia otrzymania przez Spółdzielnię decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku. Wszelkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi kupujący. Umowy ustanawiające i przenoszące odrębną własność będą zawierane według kolejności lokali.
16. Zbycie lokalu lub miejsca postojowego obejmuje zbycie odpowiedniej wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu na którym Inwestycja jest realizowana oraz udziału we współwłasności części wspólnych nieruchomości wspólnej.

§ 3

/Koszty nabycia/

1. Kupujący nabywają lokale i miejsca postojowe w Inwestycji po cenach komercyjnych ustalonych ostatecznie w wyniku przetargu, przy czym na potrzeby ustalenia ceny wywoławczej do przetargu ustala się, że cena wywoławcza:
 - 1) jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego stanowi kwotę 9500,00 zł (dziewięć tysięcy pięćset złotych),
 - 2) jednego metra kwadratowego lokalu użytkowego stanowi kwotę 9500,00 zł (dziewięć tysięcy pięćset złotych),
 - 3) jednego metra kwadratowego balkonu stanowi kwotę stałą 2000,00 zł (dwa tysiące złotych),
 - 4) jednego metra kwadratowego loggi stanowi stałą kwotę 4000,00 zł (cztery tysiące złotych),
 - 5) jednego metra kwadratowego tarasu stanowi stałą kwotę 3000 zł (trzy tysiące złotych),
 - 6) miejsca postojowego stanowi stałą kwotę 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych).
2. Ceny podane w § 3 ust. 1 niniejszych Zasad zawierają także wartość nabywanego przez Kupującego udziału w prawie wiecznym użytkowania gruntu, prawa współwłasności w częściach wspólnych budynku oraz prawa współużytkowania wiecznego gruntu stanowiącego drogi i dojazdu.
3. Ceny podane w § 3 ust. 1 niniejszych Zasad zawierają podatek VAT w stawce obowiązującej tj. 7%. W przypadku zmiany stawki VAT w trakcie realizacji Inwestycji, Spółdzielnia dokona korekty ceny sprzedaży lokali przypisanych do nich balkonów, logii lub tarasów i miejsc postojowych oraz ceny sprzedaży prawa wiecznego użytkowania gruntu o obowiązujący podatek VAT, na co kupujący przystępując do przetargu i podpisując umowę o wybudowanie lokalu wyraża zgodę.
4. Cena sprzedaży lokalu określona dla Kupujących zostanie ostatecznie zweryfikowana po dokonaniu obmiaru rzeczywistych powierzchni w budynku. W takich okolicznościach cena sprzedaży ulegnie podwyższeniu w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu o więcej niż 1%, o kwotę wynikającą z obmiarów rzeczywiście wykonanych powierzchni, pomniejszoną o równowartość 1% dodatkowej powierzchni, która jest wolna od dopłat. Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku zmniejszenia powierzchni o więcej niż 1%. Postanowienia dwóch ostatnich zdań co do korekty ceny nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu nie przekracza 1% powierzchni zadeklarowanej dla danego lokalu w projekcie.

5. Obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu dokonuje się zgodnie z PN-70/ B-02365.stanowiącą, iż:

- 1) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, łazienki, garderoby oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora z wyłączeniem piwnic.
- 2) pomiaru dokonuje się:
 - metr nad podłogą;
 - w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu;
 - wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m kw. dolicza się do powierzchni mieszkania;
 - pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,1 m kw. potrąca się z powierzchni pomieszczenia i dolicza do powierzchni konstrukcji;
 - części pomieszczenia o wysokości wyższej od poziomu danej kondygnacji nie wyodrębnia się z powierzchni całego pomieszczenia;
 - powierzchnię pomieszczenia ze skośnym sufitem - o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100 proc., o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50 proc., poniżej 1,40 m nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia;
 - powierzchni zewnętrznych nie zamkniętych ze wszystkich stron, a dostępnych z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia, mieszkania lub lokalu użytkowego; dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,1 m kw.

6. Do powierzchni lokalu użytkowego z wyłączeniem garażu i zlokalizowanych w nim miejsc postojowych zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.

7. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową.

8. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne itp.) zalicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

9. Powierzchnią garażu wielostanowiskowego jest jego powierzchnia użytkowa.

10. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym określa się jako ułamkowy udział w stosunku do ogólnej ilości miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§ 4

/Indywidualne zmiany w projekcie/

1. Kupujący może uzgodnić ze Spółdzielnią w formie odrębnego pisemnego porozumienia zmiany aranżacji w lokalu i wykonać je na własny koszt na

podstawie projektu aranżacji lokalu wykonanego na własny koszt i uzgodnionego ze Spółdzielnią i z konsorcjum biur projektowych wskazanych w § 1 ust. 4 Zasad.

2. W przypadku dokonania przez Kupującego lub na jego zlecenie jakichkolwiek zmian w lokalu, w razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do poniesienia kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (z pierwotnego projektu).

§ 5

/Finansowanie budowy/

1. Budowa poszczególnych lokali i miejsc postojowych w Inwestycji realizowana jest z bezpośrednich wpłat Kupujących, przy czym każdy Kupujący zaliczki na poczet ceny sprzedaży wnosi z góry proporcjonalnie do etapu zaawansowania prac. Przyjmuje się następujące etapy wnoszenia zaliczek:
 - 1) 25 (dwadzieścia pięć) % ceny w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy na wybudowanie lokalu, przy czym na poczet tej raty zalicza się *vadium* wniesione przy przetargu,
 - 2) 20 (dwadzieścia) % ceny po osiągnięciu stanu zerowego Inwestycji,
 - 3) 30 (trzydzieści) % ceny po osiągnięciu stanu surowego zamkniętego Inwestycji,
 - 4) 20 (dwadzieścia) % ceny po wykonaniu w Inwestycji robót wykończeniowych i instalacyjnych,
 - 5) 5 (pięć) % najpóźniej na 7 dni przed dniem podpisania umowy przyrzeczonej ustanawiającej odrębną własność lokalu i przeniesienia własności lokalu.
2. W przypadku niezapłacenia przez Kupującego pierwszej raty w terminie ustalonym w § 5 ust. 1 pkt. 1) niniejszych Zasad, Spółdzielnia może w każdym czasie do dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu, odstąpić od zawartej z nim umowy o wybudowanie lokalu bez wyznaczania kupującemu dodatkowego terminu do zapłaty tej raty. W przypadku tym kupujący traci wadium na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Kupującego rat na poczet ceny sprzedaży określonych § 5 ust. 1 niniejszych Zasad, Spółdzielnia może pobierać od kupującego ustawowe odsetki.
4. W przypadku dokonania przez Kupującego nadpłaty, zostanie ona zaliczona mu przez Spółdzielnię na poczet płatności kolejnej raty.

5. W przypadku dokonania przez Kupującego nadpłaty ceny sprzedaży, Spółdzielnia zwróci Kupującemu nadpłaconą kwotę, z uwzględnieniem rozliczeń wynikających z obmiaru lokalu (o którym mowa w § 3 ust. 4 niniejszych Zasad), oraz wykonania prac dodatkowych lub rezygnacji z określonych prac (o czym mowa w § 4 niniejszych Zasad). Rozliczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim nastąpią do nie później niż do dnia zawarcia z danym Kupującym umowy przenoszącej własność lokalu. Kwoty zwracane tytułem rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie są oprocentowane.

§6

/Przeniesienie praw z umowy i rozwiązanie umowy/

1. Przeniesienie przez Kupującego praw przysługujących mu z umowy zawartej ze Spółdzielnią w ramach realizacji Inwestycji, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Niezależnie od postanowień § 6 ust. 3 Zasad, kupujący może bez podania przyczyny odstąpić od umowy o wybudowanie w każdym czasie do dnia ustanowienia odrębnej własności za zapłatą odstępnego w wysokości 5 % dokonanych przez niego wpłat, ustalonego wg wartości z dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, pod warunkiem znalezienia zaakceptowanego pisemnie przez Spółdzielnię, następcy na zwalniany przez niego lokal w budowie. Z uwagi na przyjęte dla Inwestycji zasady jej finansowania, Spółdzielnia zwraca Kupującemu pozostałą po potrąceniu kwotę dokonanych wpłat według ich wartości nominalnej, w terminie 30 dni od dnia podpisania przez następcę Kupującego umowy na kontynuowanie budowy.
3. Kupujący może odstąpić od umowy w każdym czasie do dnia ustanowienia odrębnej własności, w sytuacji gdy Spółdzielnia z przyczyn zawinionych wyłącznie przez nią opóźnia się z oddaniem budynku o okres ponad sześć miesięcy w stosunku do terminu ustalonego z Kupującym w umowie.
4. Spółdzielnia może od umowy odstąpić w każdym terminie do dnia ustanowienia prawa odrębnej własności o ile Kupujący w szczególności:
 - 1) opóźnia się przynajmniej o 14 dni w zapłacie rat na poczet ceny sprzedaży, bądź
 - 2) Kupujący z przyczyn nieuzasadnionych odmawia dokonania odbioru lokalu lub nie stawia się na odbiór w wyznaczonym terminie poprzedzonym dwoma wezwaniami, bądź

- 3) Kupujący z przyczyn nieuzasadnionych odmawia podpisania umowy przenoszącej własność lokalu lub nie stawia się na zawarcie takiej umowy w terminie wyznaczonym do odbioru dwoma wezwaniami.
5. Jeżeli Spółdzielnia od umowy zawartej z kupującym odstąpi na skutek okoliczności zależnych od kupującego, przysługiwać jej będzie od kupującego odszkodowanie w wysokości 5 % wartości kwoty wpłaconej przez kupującego w ramach umowy do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Przedmiotowe odszkodowanie podlega potrąceniu z wpłat dokonanych przez kupującego w toku realizacji inwestycji. Pozostała po potrąceniu kwota zostanie kupującemu zwrócona według wartości nominalnej z zachowaniem przyjętych dla inwestycji zasad finansowania tj. w terminie 30 dni od dnia podpisania przez następcę Kupującego umowy na kontynuowanie budowy.
6. Jeżeli kupujący od umowy zawartej ze Spółdzielnią odstąpi na skutek okoliczności zawinionych przez Spółdzielnię a wskazanych w § 6 ust. 3, przysługiwać mu będzie od Spółdzielni odszkodowanie w wysokości 5 % wartości kwoty wpłaconej przez kupującego w ramach umowy do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

§ 7

/Postanowienia końcowe/

1. Zarząd nieruchomością wspólną, na której wzniesiona będzie Inwestycja w okresie gwarancji ustanowionej dla Inwestycji wykonywać będzie Spółdzielnia.
2. W umowach na wybudowanie lokalu lub miejsca postojowego oraz w umowie przenoszącej odrębną własność Kupujący udzieli Spółdzielni upoważnienia do odpłatnego wykonywania w jego imieniu zarządu i administracji budynkiem. Za czynności administrowania Spółdzielni przysługiwać będzie wynagrodzenie wyliczone według stawek i zasad obowiązujących w tym zakresie w Spółdzielni. W ramach zarządu nieruchomością wspólną Spółdzielnia będzie pobierała zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej według zasad i stawek obowiązujących w tym zakresie w Spółdzielni.
3. Po upływie okresu gwarancji ustanowionego dla Inwestycji, sposób zarządu i administracji budynkiem zostanie ustalony przez właścicieli lokali w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903).

4. Szczegółowe prawa i obowiązki Spółdzielni oraz Kupującego zostaną uregulowane w stosownych umowach zawieranych przez te strony na potrzeby wybudowania lokalu i przeniesienia jego własności.
5. Niniejsze „Zasady...” zostały przekonsultowane z Radą Nadzorczą Spółdzielni w dniu 26.02.2008 r. uzyskując jej aprobatę, a następnie zostały uchwalone w dniu 29.02.2008 r. przez Zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ateńska” na podstawie dyspozycji zawartej w § 1 ust. 7 Uchwały nr 02/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie z dnia 29.01.2008 r. oraz w związku z art. 48 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) i § 58 ust. 2 Statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie.