

## REGULAMIN

**określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Ogrodowej w Legionowie, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem, na fragmentach działek o numerach ewidencyjnych 339 i 341 w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie**

Zadanie inwestycyjne stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą.

Budynek posiada: pięć kondygnacji naziemnych, 1 klatkę schodową, 35 lokali mieszkalnych, komórki lokatorskie, windę osobową, śmietnik w bryle budynku, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, garaż wielostanowiskowy podziemny z 36 miejscami postojowymi, niektóre miejsca postojowe posiadają aneksy wydzielone przegrodami ażurowymi.

Lokale mieszkalne posiadają balkon/loggię/przedogródek.

Na terenie przynależnym do budynków znajdują się miejsca postojowe naziemne ogólnodostępne.

Budynek będzie podłączony do infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci teletechnicznej, sieci elektroenergetycznej, ciepła woda i ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłej. W skład infrastruktury wchodzi także: drobne formy architektoniczne, droga wewnętrzna, miejsca postojowe, chodniki, tereny zielone, wjazd do garażu.

Budynek będzie posadowiony na fragmencie działki o numerze ewidencyjnym 339 o powierzchni ok. 982 m<sup>2</sup> i na fragmencie działki o numerze ewidencyjnym 341 o powierzchni ok. 417 m<sup>2</sup> w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie, usytuowanych od strony ul. Ogrodowej w Legionowie. Ostateczną powierzchnię nieruchomości gruntowej określi geodeta.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci komórki lokatorskiej, bądź o nabycie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego podziemnego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu.

### § 1

Ustalenie i rozliczenie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązani są wpłacić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, bądź którzy mają nabyć udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

### § 2

1. Koszty budowy rozlicza się dla całego zadania inwestycyjnego.
2. Całkowity koszt budowy obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z realizacją budynku, w szczególności: roboty budowlano-montażowe, instalacyjne i wykończeniowe oraz wyposażenia, koszty przygotowania terenu pod budowę, koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, miejsc postojowych dla samochodów.  
Nie wlicza się do kosztów budowy budynku kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanego przez członków Spółdzielni.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się:
  - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-inwestycyjnej,
  - koszty badań i pomiarów geologiczno-geodezyjnych,
  - koszty gruntu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego,

## 2

- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości należne za okres od dnia 15.06.2016r. do ostatniego dnia roku, w którym inwestycja będzie zakończona
- koszty nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej,
- koszty odsetek od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji,
- inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji

## § 3

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenia wartości (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej, garażu wielostanowiskowego podziemnego,
  - 4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności lokalu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 4

1. Całkowity koszt zadania inwestycyjnego obejmujący koszty bezpośrednie i koszty pośrednie stanowi podstawę do określenia wartości kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali położonych w zespole zabudowy mieszkaniowej.
2. Koszty budowy lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich, aneksów miejsc postojowych, balkonów, loggii, przedogródków rozlicza się na metr kwadratowy wg ilości metrów wynikających z projektu wykonawczego dla wstępnego ustalenia kosztu budowy, zaś ostatecznie wg ilości metrów wynikających z pomiaru geodezyjnego zgodnie z zapisem §6 ust. 3. Koszty budowy są zróżnicowane ze względu na powierzchnię, usytuowanie i przeznaczenie lokali oraz pomieszczeń lub elementów do nich przynależnych.
3. Koszty nabycia udziałów we współwłasności w garażu wielostanowiskowym podziemnym rozlicza się wstępnie i ostatecznie według ilości miejsc.

## § 5

W przypadku zabudowy części korytarza lub komórek lokatorskich i włączenie tej powierzchni do lokalu mieszkalnego przez Członka, cena 1m<sup>2</sup> pozyskanej powierzchni stanowić będzie 100% kosztów budowy 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

**§ 6**

1. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.  
Dla lokalu mieszkalnego powierzchnią użytkową jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów, łazienek, ubikacji itp. pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, instalacje sanitarne (min. grzejniki, odpływy kanalizacyjne, podprowadzenia wody), instalacje elektryczne (łącznie z tablicami), cokoły przypodłogowe, parapety itp. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, przedogródków, komórek lokatorskich.
2. Ilość metrów kwadratowych przy wstępnym ustaleniu wartości początkowej wynika z projektu wykonawczego.
3. Dla ustalenia faktycznej ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje się pomiaru z natury.
4. W stosunku do miejsc postojowych jednostką rozliczeniową jest ilość miejsc.

**§ 7**

Zmiany w aranżacji lokalu mieszkalnego wprowadzone przez Członka po uzgodnieniu ze Spółdzielnią, będą rozliczane z Członkiem na podstawie kosztorysów różnicowych opłaconych przez Członka.

**§ 8**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wysokości wymaganych wkładów budowlanych dokonywane jest w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

**§ 9**

Regulamin niniejszy został określony przez Radę Nadzorczą w Uchwale Nr 56/16 z dnia 24.11.2016r. i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.