

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi przy ul. Broniewskiego w Legionowie, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem na terenie działki nr ew. 230 obr. 65 w miejscowości Legionowo

Zadanie inwestycyjne stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą.

Budynek posiada: pięć kondygnacji naziemnych, 4 klatki schodowe, 73 lokale mieszkalne, komórki lokatorskie, 4 windy osobowe, śmietnik w bryle budynku, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, 2 garaże wielostanowiskowe podziemne z 76 miejscami postojowymi /po 38 miejsc postojowych w każdym z garaży/. Niektóre miejsca postojowe posiadają aneksy wydzielone przegrodami ażurowymi.

Lokale mieszkalne posiadają balkon/loggię/przedogródek (w różnej konfiguracji wynikającej w projekcie budowanego/.

Na terenie przynależnym do budynku 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, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, chodniki, tereny zielone, wjazdy do garażu, plac zabaw.

Budynek będzie posadowiony na terenie działki nr ew. 230 obr. 65 w Legionowie.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci komórki lokatorskiej, i/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 /mieszkalne i garażowe/ stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązuje sypłacić 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, koszty nadzoru autorskiego.
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,
 - opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości należne za okres od dnia 30.08.2016r. do ostatniego dnia roku, w którym inwestycja będzie zakończona

- 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 podziału kosztów budowy części mieszkalnej i garaży wielostanowiskowych podziemnych,
 - 4) rozgraniczenie składników kosztów budowy części mieszkalnej rozliczanych na poszczególne lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego /tzw. indywidualne aranżacje/.
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 inwestycji 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 inwestycji, 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 i włączenie tej powierzchni do lokalu mieszkalnego przez Członka, cena 1m² pozyskanej powierzchni stanowić będzie 100% kosztów budowy 1m² lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkalnych jest 1 m² 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, 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, doprowadzenia 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 (dopłata lub zwrot) z Członkiem na podstawie indywidualnej wyceny.

§ 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 41/17 z dnia 29.08.2017r. i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.