

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów budowy 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie (III etap) i ustalenia wysokości wkładów budowlanych

Przedsięwzięcie inwestycyjne stanowi 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi, zlokalizowanych w obrębie Jabłonna, miejscowości Jabłonna.

Domy podłączone będą do sieci wodociągowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie i kanalizacyjnej gminy Jabłonna, do sieci gazowej, do sieci elektroenergetycznej. W skład infrastruktury wchodzi także: ciąg komunikacyjny (droga wewnętrzna), ogrodzenie, oświetlenie, sieci teletechniczne obejmujące instalację domofonową oraz dostęp do telewizji i internetu z SSTP. Budynki będą wyposażone w instalacje fotowoltaiczne o mocy rzędu 4,5 kWp.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie własności domu mieszkalnego jednorodzinnego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie Spółdzielni i umowie o budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego budynek.

§ 1

Ustalenie i rozliczenie kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz ustalenie kosztów przypadających na poszczególne domy stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązani są wpłacić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo własności domu mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 2

1. Finansowanie inwestycji domów mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej wraz z garażami wbudowanymi i całą infrastrukturą będzie następowało z własnych środków przyszłych mieszkańców.
2. Koszty inwestycji mieszkaniowej rozlicza się odrębnie dla każdego domu.
3. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
4. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane wyłącznie z budową domu, w szczególności: roboty budowlano-montażowe, instalacyjne i wykończeniowe oraz wyposażenia.
5. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-inwestycyjnej,
 - koszty badań i pomiarów geologiczno-geodezyjnych,
 - koszty przygotowania terenu pod budowę,
 - koszty nabycia gruntu oraz podatek od nieruchomości za okres budowy,
 - koszty nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej,
 - koszty odsetek od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, drobnych form architektonicznych, drogi osiedlowej
 - opłaty za przyłączenie do sieci zewnętrznych,
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

§ 3

1. Rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej poszczególnych domów dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego, w przypadku zmiany ceny w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 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 domów dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego zawierającego określenie zakresu rzeczowego inwestycji oraz określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych domów, których własność ma być przeniesiona na Członka stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 4

Całkowity koszt przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmujący koszty bezpośrednie i koszty pośrednie stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych domów.

§ 5

Dla ustalenia wstępnego kosztów budowy poszczególnych domów stosuje się dane z dokumentacji projektowej.

§ 6

Wkład budowlany ustalony zostanie z sumowania kosztów budowy wyliczonych poniżej.
W skład kosztów budowy domu wchodzi:

I. Koszty gruntu

1. Koszty gruntu dla danego domu zostaną wyliczone z przemnożenia m² powierzchni gruntu wydzielonej geodezyjnie działki dla domu przez cenę gruntu.
2. Koszty gruntu drogi dojazdowej (wewnętrznej dz. ew. nr 1449/297 obr. Jabłonna) obciążają koszty budowy wszystkich 18 domów.

II. Koszty budowy domu

Koszty budowy domu zostaną wyliczone w oparciu o elementy robót wykazanych w umowach z wykonawcami, z uwzględnieniem indywidualnych rezygnacji i robót dodatkowych.
Budowa instalacji fotowoltaicznej - dla każdego budynku odrębnie.

III. Koszty ogrodzenia indywidualnych działek

1. Koszty ogrodzenia indywidualnych działek dotyczące tylko danej działki obciążają koszty budowy danego domu.
2. Koszty ogrodzenia dotyczące dwóch przyległych działek zostaną przypisane po 1/2 kosztów do każdego z domów.

IV. Bramy wjazdowe z furtką na drogę wewnętrzną osiedla:

Koszty dwóch bram wjazdowych z furtkami na drogę dojazdową (wewnętrzna) obciążają koszty budowy wszystkich 18 domów.

V. Pozostałe koszty budowy zadania inwestycyjnego

Pozostałe koszty zadania inwestycyjnego wyżej nie wymienione zostaną rozliczone w przeliczeniu na jeden dom.

VI. Koszty wspólne dla wszystkich domów

Drogi:

Koszty budowy ciągu komunikacyjnego (drogi wewnętrznej dz. ew. nr 1449/297 obr. Jabłonna) obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Woda:

poprzez sieć Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie realizowaną w ramach inwestycji obciążającej w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Kanalizacja:

Budynki podłączone będą do gminnej kanalizacji należącej do gminy Jabłonna poprzez sieć osiedlową i przyłącza, których koszty obciążają w równych częściach 18 domów.

Oświetlenie terenu i sieć domofonowa:

koszty wykonania obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Koszty uzbrojenia i zagospodarowania terenu dla całego osiedla:

Ciąg komunikacyjny (droga wewnętrzna dz. ew. nr 1449/297 obr. Jabłonna), sieci zewnętrzne (wod.-kan.) obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Budowa sieci gazowych i energetycznych wg opłat przyłączeniowych PGE Obrót SA i Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.:

obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Budowa kanalizacji i sieci teletechnicznych (SSTP):

obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Budowa instalacji domofonowej – rozliczenie mieszane – infrastruktura zewnętrzna:

obciążają w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych a wyposażenie indywidualnie na każdy budynek.

§ 7

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej nowo oddanych do użytku domów 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 budynków.

§ 8

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.06.2019 r. – Uchwała Nr 23/19 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Załącznik:

Mapa osiedla

