

REGULAMIN
określający zasady rozliczania kosztów budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych
w zabudowie wolnostojącej na osiedlu Przylesie w Jabłonie – III etap
i ustalenia wysokości wkładów budowlanych

Przedsięwzięcie inwestycyjne stanowi 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami, zlokalizowanych w obrębie Jabłonia, miejscowości Jabłonia.

Domy będą wykonane w stanie surowym zamkniętym z elewacją i pokryciami dachowymi oraz bramami garażowymi.

Ponadto domy będą miały wyposażenie:

- odbiór ścieków; podłączone będą do gminnej kanalizacji,
- zaopatrzenie w wodę; ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na osiedlu Przylesie w Jabłonie
- dostawa gazu; z sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.
- dostawa energii elektrycznej; z sieci energetycznej PGE Dystrybucja S.A.
- lokalne odwodnienie drogi wewnętrznej,
- telewizja; doprowadzony sygnał SSTP Legionowo,
- infrastruktura inna; altana z przeznaczeniem na śmietnik i skład drewna do kominka, droga wewnętrzna, chodniki, podjazdy, tarasy, ogrodzenie, oświetlenie, sieć domofonowa pomiędzy bramami wjazdowymi i furtkami a poszczególnymi domami;

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności domu mieszkalnego jednorodzinego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie Spółdzielni i umowie o budowę domu mieszkalnego jednorodzinego, 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 odrębnej własności domu mieszkalnego jednorodzinego.

§ 2

1. Finansowanie inwestycji domów mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej wraz z całą infrastrukturą będzie następowało z własnych środków przysyłanych 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 realizacją domu, w szczególności: roboty budowlano-montażowe, instalacyjne.
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 opłat za użytkowanie terenu za okres budowy,
 - koszty nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej,
 - 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 przedsięwzięcia inwestycyjnego i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych domów dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - 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 narzut kosztów pośrednich stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych domów.

§ 5

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 w wartości księgowej.
2. Koszty gruntu drogi dojazdowej (wewnętrznej) do wszystkich domów obciążają koszty budowy tych domów.

II. Koszty budowy domu

Koszty budowy domu zostaną wyliczone w oparciu o elementy robót wykazanych w umowach z wykonawcami, w odniesieniu do budynku oraz zagospodarowania terenu w proporcji 1/18 dla pojedynczego budynku. Roboty dodatkowe i zamiennie mogą (*ale nie muszą*) być zrealizowane na odrębne zlecenie.

III. Koszty ogrodzenia indywidualnych działek

1. Koszty ogrodzenia indywidualnych działek dotyczące tylko danej działki obciążają koszty danego domu.
2. Koszty ogrodzenia dotyczące dwóch przyległych działek zostaną przypisane po ½ kosztów do każdego z domów.

IV. Koszty wspólne, obciążające w równych częściach 18 domów mieszkalnych jednorodzinnych:

Ogrodzenie wspólne drogi wewnętrznej (od ulicy Politechnicznej)

Koszty ogrodzenia w tym dwóch bram wjazdowych z furtkami na drogę wewnętrzną.

Drogi

Koszty budowy drogi wewnętrznej, chodników, zieleni.

Woda

Koszty budowy sieci wodociągowej z przyłączami.

Woda z ujęcia własnego Spółdzielni (stacja uzdatniania wody na osiedlu Przylesie w Jabłonie), poprzez sieć realizowaną w ramach inwestycji włączonej do sieci zrealizowanej w ramach poprzednich inwestycji mieszkaniowych na osiedlu Przylesie w Jabłonie.

Kanalizacja

Koszty podłączenia budynków do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez sieć osiedlową i przyłącza.

Koszty kanalizacji deszczowej - instalacji odprowadzenia wód opadowych ze studniami chłonnymi.

Oświetlenie terenu wspólnego, sieć domofonowa oraz kanalizacja i sieć teletechniczna (SSTP)

Koszty wykonania instalacji oświetlenia drogowego oraz sieci domofonowej, sieci teletechnicznej z kanalizacją.

Zagospodarowanie terenu wspólnego

Koszty wykonania chodników, drogi wewnętrznej.

Koszty budowy sieci gazowych i energetycznych wg opłat przyłączeniowych PGE Dystrybucja S.A. i Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.

V. Pozostałe koszty budowy zadania inwestycyjnego

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

§ 6

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej domów zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego i ustalenie wartości końcowej (wysokości wymaganego ostatecznego wkładu budowlanego) dokonywane jest w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 7

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.03.2020 r. – Uchwała Nr 10/20 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Załączniki:

Projekt zagospodarowania terenu