

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych dotyczący budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek nr 16) z częścią usługową, garażami w parterze, parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem, położonym przy ul. Akademijnej 4 w Jabłonie, na terenie działek o numerze ewidencyjnym 1449/182, 1452/36, 1451/20 w obrębie ewidencyjnym 1 Jabłonna w Jabłonie

Zadanie inwestycyjne stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą:

- budynek posiada: 30 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe w parterze budynku, komórki lokatorskie, wózkarnię na parterze
- 3 garaże naziemne dwustanowiskowe (6 miejsc postojowych) oraz 1 garaż naziemny wielostanowiskowy na 12 miejsc postojowych
- lokale mieszkalne posiadają balkon/taras/loggię/teren zielony
- na terenie przynależnym do budynku znajdują się miejsca postojowe naziemne ogólnodostępne, 2 śmietniki

Budynek podłączony jest do infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci teletechnicznej, w zakresie elektroenergetycznym do stacji transformatorowej oraz do instalacji fotowoltaicznej zlokalizowanej na dachu budynku, ciepła woda i ogrzewanie z kotłowni gazowej w budynku. W skład infrastruktury wchodzi także: drobne formy architektoniczne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, chodniki, tereny zielone.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu usługowego bądź o nabycie udziału we współwłasności garażu naziemnego dwustanowiskowego lub wielostanowiskowego 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/usługowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, bądź którzy mają nabyć udział we współwłasności w garażach dwustanowiskowych lub 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, dróg wewnętrznych, 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,
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości należne za okres od dnia 04.08.2022 r. do ostatniego dnia roku, w którym inwestycja będzie zakończona
- koszty nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej,
- inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej z usługami i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej z usługami, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, w przypadku zmiany ceny w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - b) 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:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej, części usługowej, garaży naziemnych,
 - d) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej i usługowej są rozliczane na poszczególne mieszkania/lokale usługowe, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego/usługowego
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 budynku.
2. Koszty budowy lokali mieszkalnych, usługowych, komórek lokatorskich, balkonów, loggii, tarasów, terenów zielonych (ogródki) 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 mogą być zróżnicowane ze względu na powierzchnię, usytuowanie i przeznaczenie lokali oraz pomieszczeń lub elementów do nich przynależnych.
3. Koszty nabycia udziałów we współwłasności w garażach naziemnych rozlicza się wstępnie i ostatecznie według ilości miejsc oraz ich usytuowania.

§ 5

W przypadku zabudowy części korytarza lub komórki lokatorskiej i włączenia tej powierzchni do lokalu mieszkalnego/usługowego przez Członka, cena 1 m² pozyskanej powierzchni stanowić będzie 100% kosztów budowy 1 m² lokalu.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.
Dla lokalu mieszkalnego/usługowego powierzchnią użytkową jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów/holi, łazienek, ubikacji itp., pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/usługowego zalicza się również powierzchnię zajętą 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, tarasów, loggii, terenów zielonych (ogródków).
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. Koszty budowy miejsc postojowych rozliczane będą wg ilości miejsc oraz ich usytuowania.

§ 7

Zmiany w aranżacji lokalu mieszkalnego/usługowego wprowadzone przez Członka, po uzgodnieniu ze Spółdzielnią, będą rozliczane indywidualnie z Członkiem.

§ 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 27/2023 z dnia 29.06.2023 r. i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.