

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

Przedsięwzięcie inwestycyjne stanowi 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z garażami, zlokalizowanych w obrębie Jabłonna, miejscowości Jabłonna.

Domy podłączone będą do gminnej kanalizacji, stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na osiedlu Przylesie w Jabłonie oraz sieci gazowej, w zakresie elektroenergetycznym do stacji transformatorowej znajdującej się na terenie osiedla Przylesie w Jabłonie. W skład infrastruktury wchodzi także: drogi wewnętrzne, chodniki, ogrodzenie, miejsca postojowe, oświetlenie, sieci teletechniczne.

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

§ 2

1. Finansowanie inwestycji domów mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej wraz z 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 realizacją 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 opłat za użytkowanie terenu za okres budowy,
 - koszty nadzoru autorskiego oraz koszty obsługi inwestycyjnej,
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, drobnych form architektonicznych, dróg osiedlowych
 - 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:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - 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:
 1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 2. 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 kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych domów.

§ 5

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych domów stanowiącej podstawę do wstępnego ustalenia kosztów budowy 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) do domów nr 1-9 obciążają koszty tych domów
3. Koszty gruntu drogi dojazdowej (wewnętrznej) do domów nr 10-26 obciążają koszty tych domów.
4. Koszty gruntu wspólnego dla wszystkich domów rozliczone zostaną w przeliczeniu na dom wg ceny gruntu.

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.

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 1/2 kosztów do każdego z domów.

IV. Bramy wjazdowe z furtką na drogę wewnętrzną osiedla:

Koszty bramy wjazdowej z furtką na drogę dojazdową do domów nr 1-9 obciążają koszty tych domów.

Koszty bram wjazdowych z furtkami na drogę dojazdową do domów nr 10-26 obciążają koszty tych 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 dróg dojazdowych (wewnętrznych), chodników, miejsc parkingowych ogólnie dostępnych, zieleni obciążają w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Woda:

z ujęcia własnego Spółdzielni (stacja uzdatniania wody na osiedlu Przylesie w Jabłonie), poprzez sieć realizowaną w ramach inwestycji obciążającej w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych włączonej do sieci zrealizowanej w ramach poprzednich inwestycji mieszkaniowych na osiedlu Przylesie w Jabłonie.

Kanalizacja:

Budynki podłączone będą do gminnej kanalizacji poprzez sieć osiedlową i przyłącza, których koszty obciążają w równych częściach 26 domów.

Oświetlenie terenu i sieć domofonowa:

koszty wykonania obciążają w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Koszty uzbrojenia i zagospodarowania terenu dla całego osiedla:

Chodniki, drogi dojazdowe, sieci zewnętrzne (wod.-kan.) obciążają w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

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

obciążają w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Budowa kanalizacji i sieci teletechnicznych (SSTP):

obciążają w równych częściach 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

§ 7

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.

§ 8

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.08.2011 r. – Uchwała Nr 68/11 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Załączniki:

Projekt zagospodarowania terenu