

Uchwała Nr 121/10

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z dnia 25.06.2010r.

w sprawie: uchwalenia regulaminu

Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni – postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 10A i 10B na osiedlu Przylesie w Jabłonie” w brzmieniu załącznika do niniejszej Uchwały.

§ 2

Z dniem podjęcia niniejszej Uchwały traci moc Uchwała nr 49/09 z dnia 24.09.2009r. w sprawie uchwalenia regulaminu.

§ 3

Uchwałę podjęto zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym:

- za podjęciem było głosów : 13

- przeciw było głosów : 00

na obecnych 13 członków Rady Nadzorczej.

Uchwała ma moc obowiązującą z dniem podjęcia.

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych :

budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10A i budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10B z usługami i garażami wielostanowiskowymi na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie

Zadanie inwestycyjne stanowią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą, realizowane etapami.

W budynku nr 10A znajduje się 60 lokali mieszkalnych.

W budynku nr 10B znajduje się 36 lokali mieszkalnych i 8 lokali usługowych

Lokale mieszkalne posiadają: balkon/loggię/taras na parterze/ogródek.

Na terenie przynależnym do budynków znajdują się miejsca postojowe naziemne, zaś w budynku nr 10B garaże wielostanowiskowe w dwóch poziomach pomiędzy dwoma częściami mieszkalnymi, budynki mają 3-kondyngancje naziemne.

Budynki podłączone będą do infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej; w zakresie elektroenergetycznym do stacji transformatorowej; ciepła woda i ogrzewanie z kotłowni gazowych w budynku. W skład infrastruktury wchodzi także: plac zabaw, drogi wewnętrzne, chodniki, tereny zielone.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego 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 lub lokalu usługowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, bądź którzy mają nabyć udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

1. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się dla całego zadania inwestycyjnego.

2. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej 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 osiedlowych, miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
Nie wlicza się do kosztów budowy budynków 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 gruntu i podatek od nieruchomości od dnia 01.07.2009r. do ostatniego dnia roku, w którym inwestycja będzie zakończona,
 - koszty nadzoru autorskiego oraz 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 oraz poprawą otoczenia budynków.

§ 3

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenia 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 kosztu budowy poszczególnych lokali 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) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
 - 4) zróżnicowanie poszczególnych mieszkań z tytułu ich powierzchni /dotyczy budynku nr 10B/,
 - 5) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali usługowych i garażów wielostanowiskowych.
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 narzut kosztów pośrednich stanowi podstawę do określenia wartości kosztu budowy poszczególnych lokali położonych w zespole zabudowy mieszkaniowej.
2. Koszty realizacji budynku nr 10A rozlicza się na metr kwadratowy wg ilości metrów wynikających z projektu budowlanego dla wstępnego ustalenia kosztu budowy, zaś ostatecznie wg ilości metrów wynikających z pomiaru geodezyjnego zgodnie z zapisem §5 ust. 3.
3. Koszty określone w ust. 1 dotyczące realizacji budynku nr 10B dzieli się procentowo w stosunku do całkowitego kosztu budowy tego budynku wg następujących proporcji, zróżnicowane w zależności od ich cech użytkowych, wielkości lokali:
 - lokale mieszkalne:
 - o powierzchni do 28m² – 4,41%
 - o powierzchni 45-53 m²- 33,03%
 - o powierzchni 61-75 m²- 29,72%
 - o powierzchni 82m² – 5,71%
 - balkony/loggie – 0,12%
 - ogródki – 0,48%
 - miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych – 5,08%
 - lokale usługowe – 21,45%

§ 5

1. Jednostką rozliczeniową 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 gospodarczych itp. pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, ogródków.
2. Ilość metrów kwadratowych przy wstępnym ustaleniu kosztów budowy wynika z projektu budowlanego.
3. Dla ustalenia faktycznej ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje się pomiaru z natury a w przypadku lokali mieszkalnych pomiaru z natury w świetle wyprawionych ścian.

§ 6

1. Zmiany w aranżacji lokalu mieszkalnego wprowadzone przez Członka po uzgodnieniu ze Spółdzielnią, będą rozliczane z członkiem na podstawie kosztorysów różnicowych opłaconych przez członka.
2. Zmiany, o których mowa w ust.1 mogą powodować zarówno zwiększenie, jak i zmniejszenie kosztów budowy lokalu.

§ 7

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wysokości wymaganych wkładów budowlanych dokonywane jest w terminie 90 dni od daty przyjęcia budynku do użytku od wykonawcy.

§ 8

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.06.2010r. i obowiązuje od dnia uchwalenia – Uchwała Nr 121/10.