

Uchwała Nr 146/10

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z dnia 16.12.2010r.

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 Zespół zabudowy mieszkaniowej - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne C i C1 z częścią biurową /w budynku C/, usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tymi budynkami, położone u zbiegu ulic Piłsudskiego i Sowińskiego w Legionowie, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 306 w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie, w brzmieniu załącznika do niniejszej Uchwały.

§ 2

1. Uchwałę podjęto zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym:
 - za podjęciem było głosów : 13
 - przeciw było głosów : 00na obecnych 13 członków Rady Nadzorczej.
2. Uchwała ma moc obowiązującą z dniem podjęcia.

REGULAMIN
określający zasady rozliczania kosztów budowy
lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych
Zespół zabudowy mieszkaniowej - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne C i C1 z
częścią biurową /w budynku C/, usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z
instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi
z tymi budynkami, położone u zbiegu ulic Piłsudskiego i Sowińskiego w Legionowie, na
terenie działki o numerze ewidencyjnym 306 w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie

Zadanie inwestycyjne stanowią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą: budynek C u zbiegu ulic Piłsudskiego i Sowińskiego w Legionowie oraz budynek C1 przy ul. Piłsudskiego w Legionowie.

Budynek C1 zostanie wykonany pod warunkiem nabycia własności terenu budowy od Gminy Legionowo.

Budynki podłączone będą do miejskiej infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci ciepłej, sieci teletechnicznej, w zakresie elektroenergetycznym do budowanej stacji transformatorowej. W skład infrastruktury wchodzi także: plac zabaw, droga wewnętrzna, miejsca postojowe, chodniki, ogrodzenie częściowe, tereny zielone.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu usługowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci komórki lokatorskiej, bądź o nabycie udziału we współwłasności garażu 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 lub lokalu usługowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, bądź którzy mają nabyć udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 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 (wycinka i przesadzanie drzew), koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, dróg osiedlowych, miejsc postojowych dla samochodów, ogrodzenia terenu.
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 wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości należne za okres od dnia 24.02.2010r. 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 wartości (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 wartości początkowej (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 metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej, biurowej oraz lokali usługowych i garażu wielostanowiskowego,
 - 4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego.
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 (wartości początkowej) poszczególnych lokali położonych w zespole zabudowy mieszkaniowej.
2. Koszty budowy lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich, aneksów miejsc postojowych, balkonów, logii, tarasów, lokali usługowych i lokali w części biurowej budynku C 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 §6 ust. 3. Koszty budowy są zróżnicowane ze względu na przeznaczenie lokali i pomieszczeń lub elementów do nich przynależnych.
3. Koszty nabycia udziałów we współwłasności w garażach wielostanowiskowych rozlicza się wstępnie i ostatecznie według ilości miejsc.

§ 5

W przypadku zabudowy części korytarza lub komórek lokatorskich i włączenie tej powierzchni do lokalu mieszkalnego przez Członka, cena 1m² pozyskanej powierzchni stanowić będzie 100% kosztów budowy 1m² lokalu mieszkalnego.

§ 6

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 itp. pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów, loggii, komórek lokatorskich, wózkarni.
2. Ilość metrów kwadratowych przy wstępnym ustaleniu wartości początkowej 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.
4. W stosunku do miejsc postojowych jednostką rozliczeniową jest ilość miejsc.

§ 7

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.

§ 8

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.

§ 9

Regulamin niniejszy został określony przez Radę Nadzorczą w Uchwale Nr 146/10 z dnia 16.12.2010r. i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.