

REGULAMIN
określający zasady rozliczania kosztów budowy trzech budynków
handlowo-usługowych przy ul. Sowińskiego w Legionowie
i ustalania wysokości wkładów budowlanych

Zadanie inwestycyjne stanowią trzy budynki handlowo-usługowe /o łącznej powierzchni użytkowej 260,34 m² / z zadaniem pasażu, wraz z infrastrukturą, na terenie działki ewidencyjnej nr 269/1 obr. 65 w Legionowie.

W trzech budynkach znajduje się 16 lokali usługowych.

Budynki podłączone będą do infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w zakresie elektroenergetycznym do sieci nn 230/400 V, podgrzew ciepłej wody i ogrzewanie zaprojektowane jako elektryczne /do wykonania we własnym zakresie przez Członka/.

W skład infrastruktury wchodzi także: droga wewnętrzna, miejsca postojowe naziemne, chodniki, przygotowanie miejsca dla ustawienia altany śmietnikowej, tereny zielone.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu usługowego 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 usługowego.

§ 2

1. Koszty inwestycji rozlicza się dla całego zadania inwestycyjnego.
2. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z realizacją budynków, 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, drogi wewnętrznej, miejsc postojowych naziemnych.
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 01.01.2015r. 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.

§ 3

1. Rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, 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. 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 w budynkach.
2. Koszty budowy lokali usługowych w budynkach 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.

§ 5

1. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.
Dla lokalu usługowego powierzchnią użytkową jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez instalacje sanitarne (min. grzejniki, odpływy kanalizacyjne, podprowadzenia wody), instalacje elektryczne (łącznie z tablicami), cokoły przypodłogowe, parapety itp.
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 według stanu rzeczywistego.

§ 6

1. Zmiany w aranżacji lokalu usługowego 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 zadania inwestycyjnego i ustalenie wysokości wymaganych wkładów budowlanych dokonywane jest w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków.

§ 8

Regulamin niniejszy został określony przez Radę Nadzorczą w Uchwale Nr 07/15 z dnia 24.02.2015r. i obowiązuje od dnia podjęcia tej uchwały.