

REGULAMIN

ustalania wstępnego kosztu budowy poszczególnych lokali oraz rozliczenia powykonawczego kosztów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik”

§ 1

Ustalony przez Zarząd Spółdzielni wstępny koszt budowy lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi podstawę do przygotowania umowy o budowę oraz rozliczeń z użytkownikami tych lokali z tytułu poniesionych kosztów na ich wykonanie.

§ 2

Wstępny koszt budowy lokalu ustala się na podstawie wielkości powierzchni użytkowej lokalu i planowanego kosztu wykonania 1 m² powierzchni użytkowej obiektu budowlanego.

§ 3

Planowany koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej ustala się na podstawie planowanych kosztów bezpośrednich i pośrednich wykonania budynku lub budynków i powierzchni użytkowej z projektu techniczno-architektonicznego budynku.

§ 4

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365.

§ 5

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze,

łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

§ 6

Wstępny koszt inwestycji ustala się odrębnie dla każdego budynku.

§ 7

Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.

§ 8

Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową obiektu (budynku w obrysie z przyłączami) w zakresie wyszczególnionym w Zarządzeniu Ministra Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej z dnia 22.10.1987 r. w robotach budowlano-montażowych, instalacyjnych i elektrycznych wraz z wyposażeniem w urządzenia montowane.

§ 9

Do kosztów pośrednich zalicza się:

- koszty pozyskania i przygotowania terenu,
- koszty badań i pomiarów geotechnicznych,
- koszty sporządzania dokumentacji technicznej,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu,
- koszty uzbrojenia terenu,
- koszty obsługi inwestycyjnej,
- koszty obsługi kredytu (przy korzystaniu z kredytów inwestycyjnych).

§ 10

Przy realizacji zadań wielo obiektowych rozliczanie kosztów pośrednich dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.

§ 11

1. Ustalony wstępny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków bez windy podlega zróżnicowaniu zgodnie z uchwałą Zarządu następującymi współczynnikami:
parter - 0,95
I piętro - 1,10
II piętro - 1,05
III piętro - 1,00
IV piętro - 0,90
Dla obiektów o innej ilości kondygnacji lub z windą współczynniki atrakcyjności każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Koszt budynków jednorodzinnych ustala Zarząd Spółdzielni dla każdej inwestycji indywidualnie.

§ 12

1. Ustalony wstępny koszt budowy lokalu w wyposażeniu standardowym dokumentacyjnym ulega obniżeniu o wartość robót, na które przyszły lokator złoży rezygnację na warunkach i w czasie ustalonym w umowie z wykonawcami obiektu lub podwyższony o wartość robót dodatkowych wykonywanych na życzenie lokatora.
2. Po wykonaniu budynku, mieszkania i odbiorze Spółdzielnia wykonuje inwentaryzację lokali (dokonuje pomiaru wszystkich pomieszczeń) według Polskiej Normy PN-70/B-02365.
3. Rozliczenia wartości mieszkania ustala się wg ceny za 1 m² z umowy pomnożonej przez powierzchnię wynikającą z inwentaryzacji.
4. Powierzchnia wyliczona z inwentaryzacji oraz wartość mieszkania jest podstawą do zamieszczenia w akcie notarialnym i do wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

§ 13

Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie ostateczne wartości mieszkania, lokalu zostanie dokonane w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 14

Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej i dokonania w niej wpisów ponosi przyszły lokator, właściciel.

§ 15

1. Przy budowie mieszkań lokatorskich warunki uczestnictwa w budowie, wielkość wkładu budowlanego ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Warunki budowy mieszkań lokatorskich muszą być zgodne z przepisami w tym zakresie.

§ 16

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mechanik” w dniu 05.02.2009 uchwałą Nr 2/09 .
Traci moc regulamin z dnia 14.02.2008 r.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Krystyna Nowakowska

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Mirosław Kaszewski