

# REGULAMIN

## Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Wypoczynkowej w Nowym Tomyślu.

### §1 PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 z 05.11.2003r. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 z 2003r. z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu.

### §2 POSTANOWIENIE OGÓLNE

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy poszczególnych samodzielnych części zespołu budynków mieszkalnych stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z nabywcami z tytułu budowy tych budynków.
2. W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej: budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zostanie wybudowanych 22 budynków jednorodzinnych o powierzchni użytkowej wg poniższego zestawienia:
  - a) budynek typu A, o powierzchni użytkowej 133,37m<sup>2</sup> - 6 szt.
  - b) budynek typu B, o powierzchni użytkowej 121,78m<sup>2</sup> - 8 szt.
  - c) budynek typu C, o powierzchni użytkowej 108,65m<sup>2</sup> - 8 szt.Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków wyniesie 2.643,66m<sup>2</sup>.
3. Każdy budynek posiada wbudowany garaż jedno stanowiskowy.
4. Zaprojektowany zespół budynków usytuowany został na terenie przeznaczonym pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Teren inwestycyjny stanowi oddzielną nieruchomość oznaczoną nr 26. Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym tego terenu. Obszar inwestycji położony jest przy ul. Wypoczynkowej w Nowym Tomyślu.
5. Budynek zostanie wykonany na podstawie projektu budowlanego oraz zgodnie z następującym zakresem robót:
  - a) roboty zewnętrzne:
    - elewacja budynku - ściany ocieplone w systemie ETICS z zastosowaniem styropianu, wykończenie tynkiem mineralnym;
    - dach o konstrukcji drewnianej z elementami stalowymi, kryty dachówką cementową;
    - wykonanie niezbędnych przyłączy infrastruktury technicznej;
    - ogrodzenie główne od frontu działki - elementy z betonu dekoracyjnego (łupanego), z wypełnieniem panelami drewnianymi i panelami z siatki zgrzewanej;
    - ogrodzenie pomiędzy poszczególnymi działkami (wyłącznie na odcinku przylegającym do drogi wewnętrznej oraz na odcinku m-dzy ogrodzeniem frontowym a elewacją wejściową) - ogrodzenie z siatki zgrzewanej;
    - niwelacja terenu - na całym terenie działki inwestycyjnej;

- b) w kosztach robót zewnętrznych nie przewidziano utwardzenia terenu - dojścia do budynków oraz wjazdów do garaży;
- c) standard wykonania robót wewnętrznych w budynkach mieszkalnych:
- ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne z bloków wapienno-piaskowych;
  - ściany działowe z bloczków gazobetonowych;
  - stolarka okienna - okna PVC produkcji „Dombud” Sp. z o.o., w systemie Aluplast 4000, w kolorze białym od wewnątrz oraz w okleinie o kolorze antracytowym/grafitowym od zewnątrz;
  - okna połaciowe oraz kolankowe - drewniane, systemowe, pokryte od wewnątrz lakierem bezbarwnym;
  - okna PVC wyposażone w pakiet trzyszybowy (o podwyższonej izolacyjności termicznej);
  - okna na parterze od strony ogrodu wyposażone w rolety ze sterowaniem elektrycznym;
  - pozostałe okna na parterze wyposażone w skrzynki rolet, z możliwością zamontowania rolet okiennych zewnętrznych we własnym zakresie przez nabywcę,
  - parapety z postformingu,
  - schody żelbetowe, monolityczne;
  - drzwi - drzwi wejściowe wzmocnione z podwójnym zamkiem, z przeszkleniem;
  - brama garażowa - segmentowa, z warstwą izolacyjną, o napędzie elektrycznym, prowadzenie poziome, wykończona okleiną drewnopodobną;
  - drzwi wewnętrzne - pozostawione otwory w ścianach przygotowane do osadzenia ościeżnic drewnianych lub metalowych;
  - posadzki - betonowe zatarte na gładko, przygotowane do układania wykładzin;
  - tynki - tynki gipsowe maszynowe przygotowane do malowania;
  - instalacja c.o. - kompletna, wyposażona w grzejniki stalowe płytowe oraz grzejniki drabinkowe - wg dokumentacji projektowej, wszystkie grzejniki z głowicami i zaworami termostatycznymi; źródło ciepła: gazowy kocioł kondensacyjny;
  - przygotowanie ciepłej wody użytkowej: z wykorzystaniem zasobnika;
  - instalacja gazowa - instalacja z możliwością podłączenia kuchenki/płyty gazowej;
  - instalacja wodociągowa i kanalizacyjna - przygotowana do montażu baterii i urządzeń sanitarnych;
  - instalacja elektryczna - przygotowana do montażu kuchenki elektrycznej i montażu lamp. Instalacja z osprzętem: gniazda i łączniki. W zakresie punktów świetlnych na elewacji budynku - od frontu: oprawa z numeracją budynku, od ogrodu: przygotowanie do montażu zewnętrznych opraw oświetleniowych;
  - instalacja RTV - kompletna, wyposażona w 2 gniazda TV;
  - do każdego budynku podłączona będzie instalacja domofonowa.
- d) w kosztach robót wewnętrznych nie przewidziano:
- wyposażenia w elementy tzw. białego montażu (armatura i ceramika sanitarna);
  - wyposażenia w kuchenki/piekarniki gazowe/elektryczne;
  - robót okładzinowych ścian wewnątrz budynków oraz posadzek;

6. Szczegółowy wykaz zaprojektowanych mieszkań w poszczególnych zespołach mieszkalnych przedstawia załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

7. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dokonuje się dwukrotnie:

- a) wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji techniczno - kosztorysowej. Wstępny koszt budowy budynków może być indeksowany kwartalnie w trakcie realizacji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych publikowanych przez GUS;
- b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

8. Wstępny koszt inwestycji i ustalona wartość budowy poszczególnych budynków mieszkalnych dokonana na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu, dokonanego podziału geodezyjnego oraz ewentualnego wniosku nabywcy zmieniającego zakres robót o którym mowa w p. 5, stanowią podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię finansowych warunków budowy budynków oraz zawierania umów określających m. in.:
- a) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla nabywcy określonego budynku (adres budynku, pow. użytkowa);
  - b) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nabywcę zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy budynku;
  - c) określenie zakresu rzeczowego robót, do realizacji których jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor;
  - d) termin realizacji inwestycji;
  - e) termin ustalenia ostatecznego kosztu budowy budynku;
  - f) termin rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez nabywcę zaliczek.
9. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie ostatecznych kosztów poszczególnych budynków dokonuje Zarząd na podstawie niniejszego Regulaminu w oparciu o zestawienia poniesionych przez Spółdzielnię kosztów inwestycji w terminie 6 miesięcy po przekazaniu poszczególnych budynków do użytku indywidualnego kontynuowania robót budowlanych. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.
10. Ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia inwestycji mieszkaniowej koszt budowy budynku stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego wymaganego od nabywcy prawa do danego budynku, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy danego budynku.
11. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
12. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku) tj. robotami budowlano - montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych budynków są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych budynków zawartych przez Spółdzielnię z nabywcami.
13. Do kosztów pośrednich zalicza się :
- a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo - kosztorysowej;
  - b) koszty badań geotechnicznych i pomiarów geodezyjnych;
  - c) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki, tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.;
  - d) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycji;
  - e) koszt nabycia terenu na własność lub wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu;
  - f) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych;
  - g) opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno - ściekowych;
  - h) koszty realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej zewnętrznej;
  - i) koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;

- j) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji).
14. Całkowity koszt inwestycyjny stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Rozliczenie kosztów inwestycyjnych na poszczególne budynki mieszkalne odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
15. Do ustalenia wstępnego kosztu budowy poszczególnych budynków przyjmuje się:
- powierzchnię użytkową - zgodnie z projektem technicznym;
  - powierzchnię poszczególnych działek - na podstawie podziału terenu inwestycyjnego;
  - zakres zmian zakresu robót - wynikający z wniosku o którym mowa w p. 8
16. Do ustalenia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy poszczególnych budynków przyjmuje się:
- powierzchnię użytkową - według pomiarów z natury stosując zasady określone w polskiej normie PN-ISO 9836: 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, z uwzględnieniem zasady w myśl której powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie.  
Powierzchnia obliczana jest dla wymiarów budynków w stanie wykończonym (wg standardu określonego w niniejszym Regulaminie), na poziomie podłogi.
  - powierzchnię poszczególnych działek - według dokonanego podziału geodezyjnego terenu inwestycji.
17. Zasady finansowania inwestycji:
- Realizacja inwestycji finansowana będzie w całości przez przyszłych użytkowników;
  - W chwili zawarcia umowy nabywca wpłaci na rzecz Spółdzielni 10 % wstępnego kosztu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - Pozostałe wpłaty na poczet wkładu budowlanego nabywca dokonywał będzie jednorazowo lub w ratach miesięcznych w wysokości określonej w umowie;
  - Przed objęciem budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywca wpłaci pełen ustalony wstępnie koszt budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - W przypadku wpłaty jednorazowej w chwili zawarcia umowy pełnego wstępnego kosztu budowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wniesione wpłaty podlegają natychmiastowemu zaangażowaniu w proces realizacji inwestycji i nie podlegają kwartalnemu indeksowaniu w trakcie realizacji inwestycji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych.
18. Niniejszy Regulamin jest przekazywany każdemu nabywcy jako załącznik do zawieranej z nim umowy o budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
19. Regulamin niniejszy w zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu, Uchwała nr 53 z dnia 29.12.2016r.