

# REGULAMIN

## Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy lokali w budynku nr 17 na os. Centrum w Opalenicy.

### §1 POSTANOWIENIE OGÓLNE

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z nabywcami lokali z tytułu budowy mieszkań, przy czym pod pojęciem nabywcy rozumie się osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa własności lokalu niezależnie od jej członkostwa w Spółdzielni.
2. W wyniku realizacji inwestycji powstanie czterokondygnacyjny budynek, w którym zlokalizowano 25 mieszkań jedno-, dwu-, trzypokojowych o powierzchni użytkowej od 28,57m<sup>2</sup> do 57,87m<sup>2</sup> oraz dwa lokale użytkowe o powierzchni 36,01 m<sup>2</sup> i 55,72 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wyniesie 1.228,20m<sup>2</sup> (w tym: 1.136,47 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, oraz 91,73 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej). W parterze budynku oprócz 4 mieszkań oraz 2 lokali użytkowych (do których prowadzą wejścia bezpośrednio z zewnątrz budynku) zlokalizowano pomieszczenia gospodarcze (suszarnia, wózkarnia i kotłownia).
3. Szczegółowy wykaz zaprojektowanych mieszkań przedstawia poniższe zestawienie:

Nr	Powierzchnia	Ilość pokoi	Piętro
A	36,01 m <sup>2</sup>	lokal usługowy	parter
B	55,72 m <sup>2</sup>	lokal usługowy	parter
1	37,88 m <sup>2</sup>	1 pokój	parter
2	30,70 m <sup>2</sup>	1 pokój	parter
3	28,57 m <sup>2</sup>	1 pokój	parter
4	45,37 m <sup>2</sup>	2 pokoje	parter
5	35,23 m <sup>2</sup>	1 pokój	I piętro
6	51,62 m <sup>2</sup>	3 pokoje	I piętro
7	47,75 m <sup>2</sup>	2 pokoje	I piętro
8	50,19 m <sup>2</sup>	2 pokoje	I piętro
9	35,26 m <sup>2</sup>	1 pokój	I piętro
10	57,87 m <sup>2</sup>	3 pokoje	I piętro
11	54,69 m <sup>2</sup>	3 pokoje	I piętro
12	35,07 m <sup>2</sup>	1 pokój	II piętro
13	51,46 m <sup>2</sup>	3 pokoje	II piętro
14	47,57 m <sup>2</sup>	2 pokoje	II piętro
15	50,04 m <sup>2</sup>	2 pokoje	II piętro
16	35,09 m <sup>2</sup>	1 pokój	II piętro
17	57,62 m <sup>2</sup>	3 pokoje	II piętro

18	54,48 m <sup>2</sup>	3 pokoje	II piętro
19	34,85 m <sup>2</sup>	1 pokój	III piętro
20	51,17 m <sup>2</sup>	3 pokoje	III piętro
21	47,62 m <sup>2</sup>	2 pokoje	III piętro
22	49,85 m <sup>2</sup>	2 pokoje	III piętro
23	34,91 m <sup>2</sup>	1 pokój	III piętro
24	57,38 m <sup>2</sup>	3 pokoje	III piętro
25	54,23 m <sup>2</sup>	3 pokoje	III piętro

4. Zaprojektowany budynek usytuowany został na terenie przeznaczonym pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Teren inwestycji stanowi działka o numerze geod. 2200/18 oraz część działki 2200/13, będącymi własnością Spółdzielni. Część przynależnego zagospodarowania terenu znajduje się na terenie działki nr 2200/15.
5. Budynek zostanie wykonany na podstawie projektu budowlanego oraz zgodnie z następującym zakresem robót:
- a) roboty zewnętrzne:
    - wykonanie zagospodarowania terenu przy projektowanym budynku zgodnie z dokumentacją projektową oraz pozwoleniem na budowę na obszarze działek o nr 2200/18 oraz 2200/13;
    - wykonanie drogi wewnętrznej wraz miejscami postojowymi oraz chodnikami – wg odrębnego pozwolenia na budowę na obszarze działki nr 2200/15;
  - b) roboty wewnętrzne w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz lokalach użytkowych – wykończenie kompletne – w oparciu o projekt budowlany;
  - c) standard wykonania robót wewnętrznych w lokalach mieszkalnych:
    - ściany zewnętrzne z pustaków ceramicznych, izolowane termicznie styropianem;
    - ściany wewnętrzne z pustaków ceramicznych, obustronnie tynkowane tynkiem maszynowym;
    - stolarka okienna - okna PVC, parapety, okna wyposażone w rolety okienne z napędem ręcznym z kasetami zabudowanymi w grubości ściany;
    - drzwi – drzwi wejściowe do mieszkań o podwyższonej odporności na włamania;
    - 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 centralnego ogrzewania – źródłem ciepła w projektowanym budynku będzie pompa ciepła wraz rezerwowym źródłem ciepła (wspomagającym) w postaci kotła gazowego, we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych przewidziano wodne ogrzewanie podłogowe oraz dodatkowo grzejnik elektryczny w łazienkach;
    - instalacja wodociągowa i kanalizacyjna - przygotowana do montażu baterii i urządzeń sanitarnych;
    - instalacja elektryczna – przygotowana do montażu kuchenki elektrycznej i opraw oświetleniowych. Instalacja we wszystkich mieszkaniach z osprzętem: gniazda i łączniki;
    - instalacja teletechniczna – standardowo w pokoju dziennym przewidziano lokalizację 1 szt. gniazda multimedialnego;
  - d) instalacja fotowoltaiczna (PV) zlokalizowana na dachu budynku na potrzeby zasilania pomieszczeń wspólnych, oświetlenia oraz windy

Do każdego mieszkania podłączona będzie instalacja domofonowa (domofony otwierane dodatkowo za pomocą breloków zbliżeniowych). W kosztach nie przewidziano wyposażenia w kuchenki elektryczne, oprawy oświetleniowe, źródła światła, zlewozmywaki, umywalki, wanny i miski ustępowe. Klatka schodowa budynku wyposażona będzie w dźwиг osobowy (windę).

6. Określenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:

- a) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji techniczno – kosztorysowej. Przewidywany (wstępny) koszt budowy lokali 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.
7. Przewidywany (wstępny) koszt inwestycji i ustalona wartość budowy poszczególnych lokali mieszkalnych stanowi podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię z nabywcami, finansowych warunków budowy mieszkań oraz podpisywania umów określających m.in.:
- a) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla nabywcy określonego lokalu (adres budynku i nr lokalu, pow. użytkowa, kondygnacja);
  - b) określenie przewidywanego kosztu budowy lokalu oraz nabycia prawa gruntu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nabywcę zaliczek na poczet wymaganego wkładu budowlanego, a także zasad ewentualnych indeksacji kosztu budowy lokalu;
  - c) określenie zakresu rzeczowego robót, do realizacji których jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor;
  - d) termin realizacji inwestycji;
  - e) termin ustalenia ostatecznego kosztu budowy lokalu;
  - f) termin rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez nabywcę zaliczek.
8. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie ostatecznych kosztów poszczególnych lokali dokonuje Zarząd na podstawie niniejszego Regulaminu w oparciu o zestawienia poniesionych przez Spółdzielnię kosztów inwestycji w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. 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.
9. Ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia inwestycji mieszkaniowej koszt budowy lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego wymaganego od nabywcy prawa do danego lokalu, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy danego lokalu.
10. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
11. 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 lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez Spółdzielnię z nabywcami.
12. Do kosztów pośrednich zalicza się m.in.:
- a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo – kosztorysowej;
  - b) koszty badań geotechnicznych i pomiarów geodezyjnych;
  - c) koszty przygotowania terenu pod budowę;
  - d) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycji;
  - e) koszt nabycia 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 obligatoryjnych 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).
13. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku. Rozliczenie kosztów inwestycyjnych budynku na poszczególne lokale mieszkalne odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

14. Do ustalenia przewidywanego (wstępnego) kosztu budowy poszczególnych lokali powierzchnię użytkową przyjmuje się zgodnie z projektem technicznym.
15. Do ustalenia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy poszczególnych lokali 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%.  
Powierzchnia obliczana jest dla wymiarów budynku w stanie wykończonym (wg standardu określonego w niniejszym Regulaminie), na poziomie podłogi.  
Jeżeli pomiar z natury jest większy od powierzchni projektowanej o ponad 2% wówczas do rozliczenia z nabywcą przyjmuje się powierzchnię projektowaną powiększoną o 2%, a w pozostałych przypadkach do rozliczenia z nabywcą przyjmuje się powierzchnię rzeczywistą. Zasada ta nie ma zastosowania w przypadku zmian w układzie ścian działowych, powodujących zmiany powierzchni użytkowej lokalu, wprowadzonych na wniosek nabywcy – w tych przypadkach obowiązują wyłącznie wyniki obliczeń na podstawie obmiarów rzeczywistych.
16. Zasady finansowania inwestycji:
- a) Realizacja inwestycji finansowana będzie w całości przez nabywców lokali oraz ze środków własnych Spółdzielni (w części przypadającej na lokale użytkowe);
  - b) Do chwili zawarcia umowy nabywca wpłaci na rachunek Spółdzielni zaliczkę w wysokości nie mniej niż 5% przewidywanego (wstępnego) kosztu budowy lokalu mieszkalnego;
  - c) Pozostałe wpłaty na poczet wkładu budowlanego nabywca dokonywał będzie jednorazowo z góry lub w ratach w wysokości określonej w umowie;
  - d) Warunkiem wydania mieszkania jest wpłacenie przez nabywcę pełnej kwoty ustalonego wstępnie kosztu budowy lokalu mieszkalnego;
  - e) W przypadku wpłaty jednorazowej w chwili zawarcia umowy pełnego przewidywanego kosztu budowy danego lokalu wniesione wpłaty podlegają natychmiastowemu zaangażowaniu w procesie realizacji inwestycji i nie podlegają kwartalnemu indeksowaniu w trakcie realizacji inwestycji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych.
17. Niniejszy Regulamin jest przekazywany każdemu nabywcy jako załącznik do zawieranej z nim umowy o budowę lokalu.
18. Regulamin niniejszy zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu, Uchwałą nr 35 z dnia 24 października 2023 roku oraz zmieniony Uchwałą nr 27 z dnia 23 lipca 2024 roku w zakresie powierzchni użytkowej.