

UCHWAŁA Nr 2/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie
z dnia 29.01.2024 roku

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali oraz rozliczania kosztów inwestycji przy ul. Górnośląskiej 9/11 w Warszawie”

§ 1

1. Na podstawie § 37 ust.1 pkt 15 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdza *Regulamin ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali oraz rozliczania kosztów inwestycji przy ul. Górnośląskiej 9/11 w Warszawie.*
2. Tekst *Regulaminu* stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Magdalena Siemaszko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TORWAR"

Grzegorz Płatek

Grzegorz Płatek

REGULAMIN

USTALANIA CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY LOKALI ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI PRZY ULICY GÓRNOŚLĄSKIEJ 9/11 W WARSZAWIE



I. ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (pomieszczenia przynależne) w inwestycji Górnośląska 9/11 polegającej na przywróceniu przez Spółdzielnię funkcji mieszkaniowej pomieszczeń biura Spółdzielni
2. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego i ostatecznego rozliczania kosztów budowy Spółdzielnia stosuje Polską Normę PN-ISO9836:1997; PN-70B-02365 (Dz.U. nr 22 z 4 marca 1999 poz. 209) i niżej wymienione zasady:
 - 1) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to w szczególności: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu nie zalicza się pow. logii. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100% powierzchni użytkowej.
 - 2) Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi danej kondygnacji z dokładnością do 0,01m².
 - 3) Powierzchnia użytkowa dla wstępnego rozliczenia kosztów budowy jest liczona bez uwzględnienia tynków – na podstawie dokumentacji technicznej.
 - 4) Powierzchnia użytkowa dla ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest liczona w świetle tynków – na podstawie inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej wg stanu na dzień przekazania lokalu.
3. Ustalenie wartości poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.
4. Zarząd może podpisać z przyszłymi nabywcami lokalu umowę o rezerwację lokalu i pobrać opłatę rezerwacyjną określoną w umowie.
5. Prace budowlane mogą być rozpoczęte, jeśli przed przystąpieniem do nich Zarząd Spółdzielni, dysponuje podpisanymi umowami o budowę na ¼ lokali w zaplanowanej inwestycji.

II. WKŁAD BUDOWALNY

1. Wstępną wysokość wkładu budowlanego ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu według dokumentacji technicznej i ustalonej ceny za 1m² 15.000 zł netto powiększonej o należny podatek VAT.
2. Ostateczne ustalenie wkładu budowlanego nastąpi na podstawie geodezyjnego powykonawczego pomiaru powierzchni użytkowej lokalu jako iloczynu tej powierzchni i ustalonej ceny za 1m² netto powiększonej o należny podatek VAT.
3. Wkład budowlany stanowi całość kosztów realizacji inwestycji przypadających na budowany członkowi lokal. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego jest ustalana po ostatecznym rozliczeniu kosztu inwestycji. Wkład budowlany wnoszony jest w wartości netto powiększony o należny podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki.
4. Wstępne ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali, stanowi podstawę do zawarcia przez Spółdzielnię umów z członkami dotyczących budowy lokali oraz ewentualnie poprzedzających ją umów rezerwacyjnych, zawierających:
 - 1) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego Członka konkretnie określonego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu i gotowość Członka do zawarcia umowy o budowę lokalu w terminie 2 tygodni;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót, do którego realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor;

- 3) terminy wnoszenia i wysokość wpłat środków finansowych, które członek powinien przekazać Spółdzielni na finansowanie budowy celem pokrycia wkładu budowlanego;
 - 4) konsekwencje z tytułu niedotrzymania warunków umowy;
 - 5) stawki podatku VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) terminy oddania do użytkowania lokalu oraz ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości lokalu.
5. Warunkiem uzyskania ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pomieszczeń przynależnych jest wniesienie przez członka zaliczki na wkład budowlany w części odpowiadającej wstępnym kosztom budowy danego lokalu w terminie określonym w umowie o budowę lokalu.
 6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpi aktem notarialnym sporządzonym na koszt członka, po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji po wpłaceniu pełnego wkładu budowlanego.
 7. Wszelkie informacje odnośnie wysokości wkładów budowlanych oraz terminów ich wpłaty muszą być przekazywane Członkom na piśmie pod rygorem nieważności.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW INWESTYCJI

1. Rozliczenia kosztów inwestycji dokonuje się dwukrotnie:
 - 1) wstępne – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji techniczno-kosztorysowej z uwzględnieniem kosztów przygotowania oraz realizacji inwestycji w oparciu o zawartą umowę z wykonawcą wraz z uwzględnieniem części wartości inwestycji już wykonanej
 - 2) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, według dokumentacji powykonawczej po zakończeniu prac, na podstawie końcowych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.
2. Do kosztów zadania inwestycyjnego zalicza się, w szczególności:
 - 1) koszty robót budowlano-montażowych, instalacyjnych;
 - 2) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
 - 3) koszty badań i pomiarów geodezyjnych;
 - 4) koszty przygotowania terenu wykorzystanego podczas budowy i wokół niej, a w szczególności gospodarki zielenią (wycinka, przesadzanie, nasadzenie oraz urządzenia, uporządkowania i odtworzenia terenów zielonych);
 - 5) koszty nadzoru autorskiego, obsługi inwestycyjnej i administracyjnej ze strony Spółdzielni, nadzorów wykonywanych w toku procesu inwestycyjno-budowlanego;
 - 6) koszty realizacji infrastruktury technicznej tj. przekładek sieci elektroenergetycznych, teletechnicznych gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, itp.;
 - 7) koszty świadczeń na rzecz osób trzecich konieczne do poniesienia;
 - 8) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię wynikające z decyzji o realizację inwestycji;
 - 9) koszty ubezpieczenia Spółdzielni oraz koszty odszkodowań na rzecz osób trzecich związane z inwestycją;
 - 10) koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;
 - 11) koszty koniecznych decyzji, pozwoleń, uzgodnień i odwołań;
 - 12) koszty związane z regulacją stanu prawnego nowo powstałych lokali mieszkalnych w budynku oraz zmian umów dotychczasowych lokali w budynku;
 - 13) koszty związane z uzyskaniem pozwoleń na zmiany;
 - 14) opłaty prawne, notarialne i sądowe;
 - 15) opłaty i inne koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane;
 - 16) koszty doradztwa prawnego oraz reprezentacji prawnej w trakcie realizacji inwestycji oraz jej sprzedaży;
 - 17) koszty promocji i ewentualnej prowizji agentów nieruchomości;
 - 18) odsetki i opłaty;

- 19) koszty Spółdzielni związane z funkcjonowaniem stanowisk pracy, związanych bezpośrednio z obsługą procesu inwestycyjnego wraz z narzutami kosztów ogólnych Spółdzielni związanych z tymi stanowiskami;
- 20) wszelkie inne koszty bezpośrednio związane z budową środka trwałego przewidziane w planie nakładów budowy.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty przekazania budynku do użytkowania (od daty ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie). Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze uwzględnione w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia ostatecznego z uwzględnieniem przewidywanego kosztu tych robót.
4. Wartość loggii jako udziału w nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania na rzecz nabywcy lokalu ustala się w wysokości określonej w umowie o wybudowanie lokalu mieszkalnego, przy założeniu kwoty 7.500 zł za m² netto tych powierzchni.
5. Wartość wynagrodzenia za pomieszczenie przynależne do lokalu, jako udział w nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania na rzecz nabywcy lokalu ustala się w wysokości określonej 5.000 zł za m² netto tych powierzchni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr²..... na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu^{29.01.2024}.....

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TOPWAR"

Grzegorz Błatek