

PROTOKÓŁ NR 4/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

które odbyło się w dniu 12.03.2015 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybczak | Prezes Zarządu |
| 2. Pani Renata Zwolak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Pan Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu ds. Prawnych i Członkowskich |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 25.02.2015 r. – ref. E. Mikos.
3. Omówienie wniosków zgłoszonych przez właścicieli lokali w akcji przygotowania przeglądu budynków – wiosna 2015 - ref. M. Wojciechowski.
4. Ustalenia ilustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – ref. E. Mikos.
5. Przyjęcie stanowiska wobec skargi właścicieli lokali w budynku Dembego 8 b na uzasadnienie Wojewody Mazowieckiego w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę w nieruchomości Dembego 8 bis – ref. M. Wojciechowski
6. Zawiadomienie o opłatach eksploatacyjnych obowiązujących od dnia 1.07.2015r. – ref. R. Zwolak.
7. Stopień zainteresowania warunkami przetargów na wykonanie pozycji remontów planu 2015 r. – ref. B. Gnitecka
8. Sprawy wniesione

Zarząd

- 8.1. *Propozycja zmiany schematu organizacyjnego.*
- 8.2. *Propozycja tematyki RN na posiedzenie w dniu 23.03.2015 r.*
- 8.3. *Rozliczenie kosztów inwestycji Handlowa 34 i omówienie wykonania Planu Gospodarczego 2014 r.*
- 8.4. *Informacja nt. rozliczenia mediów za II półrocze 2014 r.*

Zakład Inwestycji

- 8.5. *Zasady przeglądu budynku przy ul. Szczepanika 1*

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

- 8.6. *Postanowienia Komornika Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r.*
- 8.7. *Pismo (l.dz. /15) Właściciela lokalu nr w budynku przy Al. KEN 20A.*
- 8.8. *Pismo (l.dz. /15) w sprawie wcześniejszego wydania lokalu nr przy ul. Szczepanika 1 A.*
9. Sprawy członkowskie

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 25.02.2015 r. – ref. E. Mikos

Protokół nr 3/2015 z dnia 25.02.2015 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie wniosków zgłoszonych przez właścicieli lokali w akcji przygotowania przeglądu budynków – wiosna 2015 - ref. M. Wojciechowski.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że wpłynęło 37 wniosków do uwzględnienia w przeglądzie budowlanym wykonywanym zgodnie z art. 62 prawa budowlanego. Wnioski dotyczące części wspólnych zostaną zweryfikowane przez przeprowadzającego przegląd budowlany. Natomiast wnioski dotyczące poszczególnych lokali zostaną poddane weryfikacji przez poszczególnych Administratorów budynków.

Ad.4. Ustalenia lustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – ref. E. Mikos.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich P. E. Mikos poinformowała, że badanie lustracyjne zostało zakończone. Protokół sporządzony i zostanie podpisany w dniu 16.03.2015 r. . Przedmiotowe badanie wykazało stabilność sytuacji finansowej Spółdzielni, przestrzeganie obowiązującego prawa spółdzielczego, a także sprawną realizację polityki remontowej i inwestycyjnej. Spółdzielnia oczekuje aktualnie na list polustracyjny ZRSM RP.

Ad.5. Przyjęcie stanowiska wobec skargi właścicieli lokali w budynku Dembego 8 b na uzasadnienie Wojewody Mazowieckiego w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę w nieruchomości Dembego 8 bis – ref. M. Wojciechowski.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że na dzień 17.04.br została wyznaczona rozprawa w sprawie skargi właścicieli lokali w budynku przy ul. Dembego 8 b na uzasadnienie Decyzji Nr 219/14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.05.2014 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Zarząd SBM „Merkury” z uwagi na toczące się postępowanie uznał za konieczne zajęcie stanowiska w danej kwestii w oparciu o nową decyzję z dnia 04.03.2015 r.

Ad.6. Zawiadomienie o opłatach eksploatacyjnych obowiązujących od dnia 1.07.2015r. – ref. R. Zwolak.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała, że do właścicieli lokali, którzy wskazali adres do korespondencji inny niż adres lokalu zawiadomienia zostały wysłane

listem poleconym, do pozostałych osób trwa procedura dostarczania zawiadomień zgodnie z listą. W nieruchomościach, w których stawka opłat eksploatacyjnych nie uległa zmianom - w gablotach oraz na stronie internetowej została umieszczona informacja o powyższym.

Ad.7.Stopień zainteresowania warunkami przetargów na wykonanie pozycji remontów planu 2015 r. – ref. B. Gnitecka

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała, że na dzień posiedzenia Zarządu materiałów przetargowych łącznie pobrało 20 firm. Na dzień 23.03.br. wyznaczone zostały posiedzenia Komisji przetargowych w celu dokonania otwarcia ofert. W wyniku dyskusji ustalono wstępnie drugie terminy posiedzeń Komisji (dnia 30.03.br – W7, dnia 1.04.br. – BW 11, KEN 21, Boh. Września 3).

Ad. 8. Sprawy wniesione

Zarząd

8.1. Propozycja zmiany schematu organizacyjnego.

Zarząd SBM „Merkury” w związku z Decyzją nr 51/D/15 w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II oraz przygotowaniami do nowej inwestycji zawnioskował do Kierowników Działu o przedstawienie propozycji zmian schematu organizacyjnego.

8.2. Propozycja tematyki RN na posiedzenie w dniu 23.03.2015 r.

Ustalono propozycję tematyki posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.03.2015 r., jak poniżej:

1. Dyskusja nt. propozycji zmian dostosowujących schemat organizacyjny Spółdzielni do nowych zadań związanych z uzyskaniem decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielenia pozwolenia na budowę (Relaksowa II) oraz z inwestycją „X”.
2. Omówienie Planu Pracy na II kwartał 2015 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie określenia zadań premiowych dla członków Zarządu na II kwartał 2015 r.
4. Sprawy wniesione.

8.3. Rozliczenie kosztów inwestycji Handlowa 34 i omówienie wykonania Planu Gospodarczego 2014 r.

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak omówiła stan wykonania Planu Gospodarczego Spółdzielni roku 2014 oraz przedstawiła rozliczenie kosztów budowy inwestycji „Handlowa 34” wg stanu na dzień 31.01.2015 r.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o dokonaniu rozliczenia kosztów budowy lokali, miejsc postojowych i pomieszczeń przynależnych w inwestycji „Handlowa 34”.

Postanowienie nr 1/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.4. Informacja nt. rozliczenia mediów za II półrocze 2014 r.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak przedstawiła rozliczenie mediów za II półrocze 2014 r. W skali globalnej (Spółdzielni) tj. za okres I-XII 2014 wynika, że Właściciele lokali zobowiązani są dokonać dopłaty kwoty w wysokości 33 239,26 zł. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że stawki zaliczek kształtowane są na właściwym poziomie.

Zestawienie rozliczenia mediów za okres I-XII 2014 r. w rozbiciu na poszczególne osiedla stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zakład Inwestycji

8.5. Zasady przeglądu budynku przy ul. Szczepanika 1

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował o konieczności wykonania przeglądu I roku rękojmi budynku przy ul. Szczepanika 1 (budynek C). Ustalono, że ww. przegląd zostanie przeprowadzony w połowie miesiąca kwietnia br., o czym właściciele zostaną powiadomieni poprzez wywieszenie informacji na drzwiach wejściowych, do skrzynek pocztowych, a także poprzez umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni zawiadomienie.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.6. Postanowienia Komornika Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 02.03.2015 r.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich poinformowała, że w dniu 02.03.2015 r. Komornik Sądowy przy SR dla m.st. Warszawy po rozpoznaniu sprawy z wniosku SBM „Merkury” przeciwko _____ wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego co do nieruchomości położonej przy ul. Bohaterów Września w Warszawie. (Sygn. akt Km _____/11, Km _____/12, Km _____/13, Km _____/14).

8.7. Pismo (l.dz. _____/15) Właściciela lokalu nr _____ w budynku przy Al. KEN 20A.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowski poinformowała, że w dniu 02.03.2015 r. wpłynęło pismo Właściciela lokalu nr _____ w budynku przy Al. KEN 20A w sprawie podjęcia kroków w stosunku do osób korzystających z lokalu nr _____, którzy zarzucają zbyt głośne zachowywanie się w porze dziennej osób przybywających w lokalu nr _____. Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich zaproponowała wystosować pismo do właścicieli lokalu nr _____ w sprawie podjęcia interwencji w stosunku do osób korzystających z ich lokalu. Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe.

8.8. Pismo (l.dz. _____/15) w sprawie wcześniejszego wydania lokalu nr _____ przy ul. Szczepanika 1 A.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowski poinformowała, że w dniu 02.03.2015 r. wpłynęło pismo Właściciela lokalu nr _____ w budynku przy ul. Szczepanika 1A w sprawie wcześniejszego wydania lokalu celem prowadzenia prac wykończeniowych. E. Mikos zawnioskowała o wyrażenie zgody argumentując podpisaniem umowy notarialnej, a ostatnia rata w wysokości 29 tys. zostanie przelana z BGK do dnia 25.03.2015 r. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Ad.9. Sprawy członkowskie

W oparciu o złożoną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Pana _____.

Uchwała nr 7/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

ZARZĄD

**OSTATECZNE ROZLICZENIE INWESTYCJI
WG. STANU NA 31.01.2015 r.
INWESTYCJA MIESZKANIOWA
HANDLOWA 34 - TARGÓWEK**

**ROZLICZENIE
styczeń 2015 r. OSTATECZNE**

	01.01.2014	Zwiększenia	31.12.2014	Zwiększenia	stan na 31.01.2015
KOSZTY PONIESIONE, WYSZCZEGÓLNIENIE	BO	WN	BZ	WN	
081-01 POZYSKANIE TERENU - zakup działki, opłaty, prowizje	7 942 810,00		7 942 810,00		7 942 810,00
081-02 DOKUMENTACJA - PROJEKT	722 000,20		722 000,20		722 000,20
081-03 INSPEKTOR Nadzoru - place	192 389,07	62 125,43	254 514,50		254 514,50
081-04 NADZÓR INWESTORSKI	51 850,00	42 800,00	94 650,00		94 650,00
081-05 ROBOTY BUDOWLANE GW	22 663 957,00	4 463 512,00	27 127 469,00		27 127 469,00
081-06 NADZÓR Autorski	28 500,00	9 250,00	37 750,00		37 750,00
081-07 UZBROJENIE Terenu i przebudowy	71 983,16	61 091,56	133 074,72		133 074,72
081-08 ROBOTY DODATKOWE / ZAMIENNE		1 033 231,30	1 033 231,30		1 033 231,30
081-09 KOSZTY OGÓLNE	14 916,02	27 363,07	42 279,09	5 404,00	47 683,09
081-10 ZAGOSPODAROWANIE placu budowy	12 800,00		12 800,00		12 800,00
081-12 DŹWIGI - DOSTAWA I MONTAŻ	355 880,00	55 520,00	411 400,00		411 400,00
081-20 KOSZTY OBSŁUGI INWESTYCJI	2 640 251,99	982 203,56	3 622 455,55	1 175,50	3 623 631,05
081-24 PLACE I NARZUTY MARKETING	208 757,17		208 757,17		208 757,17
081-25 KOSZTY OGÓLNE REKLAMA	225 227,94	70 778,85	296 006,79	6 226,00	302 232,79
081-26 KOSZTY OBSŁUGI KREDYTU - prowizje i opłaty	404 100,00	4 600,00	408 700,00		408 700,00
081-27 KOSZTY FINANSOWANIA - odsetki	860 712,17	763 249,32	1 623 961,49		1 623 961,49
081-28 DZIERŻAWA TERENU - zaplecze budowy	28 045,00	8 515,50	36 560,50		36 560,50
081-29 OPŁATA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE	57 277,51	258 583,10	315 860,61		315 860,61
081-30 OPŁATY za prowadzenie rachunku	4 865,50	2 137,00	7 002,50	125,00	7 127,50
081-31 DOKUMENTACJA, BADANIA, POMIARY	33 274,57	11 056,77	44 331,34		44 331,34
081-32 PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	7 898,76	966,00	8 864,76		8 864,76
081-33 TARGI MIESZKANIOWE I OGŁOSZENIA	3 052,10	32 565,91	35 618,01		35 618,01
081-34 KOSZTY DODATKOWE: koszty ekspl.wywóz gruz, ochr.sprz.itp		51 966,34	51 966,34		51 966,34
081-35 ROBOTY DROGOWE I ZEWN.-Tynkbud		326 217,24	326 217,24		326 217,24
081-36 KOSZTY DODATKOWE: koszty media, co, woda		34 418,90	34 418,90		34 418,90
RAZEM:	36 530 548,16	8 302 151,85	44 832 700,01	12 930,50	44 845 630,51

KOSZTY NETTO: BEZ KOSZTÓW OBSŁUGI INWESTYCJI	33 890 296,17	7 319 948,29	41 210 244,46	11 755,00	41 221 999,46
NALICZONY ODPIIS NA K. OBSŁ. INWESTYC.		731 994,83	8,7902%		8,7905%
NALICZONY ODPIIS KOSZT. OBSŁ. INWEST. NA POKRYCIE KOSZTÓW 2014 r.		250 208,73	0,6072%		0,6070%

ROZLICZENIE KOSZTÓW I WKŁADÓW BUDOWLANYCH INWESTYCJA HANDLOWA 34

(wg. umów podpisanych i przysługujących)

I. UMOWY PODPISANE, WKŁADY

WKŁADY BUDOWLANE wg. stanu 31.01.2015	PUM/ilość	WKŁADY netto	WKŁADY Brutto	netto zł/m ² : zł/garaż	brutto zł/m ² : zł/garaż
1. LOKALE MIESZKALNE	5 904,60	35 187 833,90	38 902 860,61	5 960,00	6 436,00
2. KOMÓRKI	184,70	670 726,07	724 384,16	3 631,44	3 921,95
3. M. POSTOJOWE	106	2 595 722,59	2 803 380,40	24 487,95	26 446,98
RAZEM: /1+2+3/		38 454 282,56	41 530 625,17		
4. LOKALE UŻYTKOWE	273,90	1 803 734,42	2 218 593,34	6 585,38	8 100,01
5. KOMÓRKI	2,40	5 555,55	6 833,33	2 314,81	2 887,22
6. M. POSTOJOWE	5	125 000,00	153 750,00	25 000,00	30 750,00
RAZEM: /4+5+6/		1 934 289,98	2 379 176,67		
Razem lok. mieszkalne+użytkowe	6 177,90	36 991 568,32	40 221 453,95	5 987,73	6 510,54
Razem komórki	187,10	676 281,63	731 217,49	3 614,55	3 908,16
Razem garaże	111,00	2 720 722,59	2 957 130,40	24 511,01	26 640,81
OGÓŁEM na 31.01.2015 r.		40 388 572,54	43 909 801,84		

II. NIESPRZEDANE - LOKALE, MIEJSCA GAR., KOMÓRKI

NIESPRZEDANE wg. stanu 31.01.2015	PUM/ilość	WKŁADY netto	WKŁADY Brutto	netto zł/m ² : zł/garaż	brutto zł/m ² : zł/garaż
1. LOKALE MIESZKALNE	636,60	3 856 416,67	4 164 930,00	6 057,83	6 542,46
2. KOMÓRKI	46,10	85 572,22	92 418,00	1 856,23	2 004,23
3. M. POSTOJOWE	16	307 500,00	332 100,00	19 218,75	20 756,25
RAZEM: /1+2+3/		4 249 488,89	4 589 448,00		
4. LOKALE UŻYTKOWE	29,70	200 500,00	246 615,00	6 750,84	8 303,54
5. KOMÓRKI	1	25 000,00	30 750,00	25 000,00	30 750,00
6. M. POSTOJOWE	1	225 500,00	277 365,00		
RAZEM: /4+5+6/		448 000,00	554 730,00		
Razem lok. mieszkalne+użytkowe	666,30	4 056 916,67	4 411 545,00	6 088,72	6 620,96
Razem komórki	46,10	85 572,22	92 418,00	1 856,23	2 004,23
Razem garaże	17	332 500,00	362 850,00	19 558,82	21 344,12
OGÓŁEM na 31.01.2015 r.		4 474 988,89	4 866 813,00		

PODSUMOWANIE WKŁADY OGÓŁEM	M ² ; Ilość	WKŁADY netto	WKŁADY Brutto	średnia netto zł/m ² ; zł/garaż	średnia brutto zł/m ² ; zł/garaż
LOKALE MIESZKALNE	6 540,60	39 044 250,56	42 167 790,61	5 969,52	6 447,08
LOKALE UŻYTKOWE	303,60	2 004 234,42	2 465 208,34	6 601,56	8 119,92
KOMÓRKI+ POM. OCHR. I ADM.	233,10	761 853,85	823 635,49	3 266,95	3 531,08
M. POSTOJOWE	128	3 053 222,59	3 319 980,40	23 853,30	25 937,35
OGÓŁEM: I + II		44 863 561,43	48 776 614,84		
PUM / WKŁADY LOKALE, KOMÓRKI	7 077,40	41 810 338,84	45 456 634,44		
MIEJSCA POSTOJOWE / WKŁADY GARAZE	128	3 053 222,59	3 319 980,40		

WKŁADY BUDOWLANE NETTO zł. OGÓŁEM:	44 863 561,43	zł
KOSZTY INWESTYCJI NETTO RAZEM:	44 845 630,51	zł
NADWYŻKA ODPIS NA FUNDUSZ INWESTYCYJNY:	17 930,92	zł

OSTATECZNE ROZLICZENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ HANDLOWA 34 wg. stanu na 31.01.2015 r.,
oraz ustalenie kosztów wytworzenia lokali, komórek i miejsc garażowych

Wyszczególnienie:

BUDYNEK MIESZKALNY KW nr WA3M/00156309/2

działka nr 59 z obr. 4-10-06 pow. gruntu m2

3601 m2

zg. z uch. Zarządu

Z PONIESIONYCH KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH wybudowano:	m.kw.	ilość lokali	M2/udziały	m2/100 (UDZIAŁY)	UDZIAŁY
LOKALE MIESZKALNE	6 540,60	118	6 540,60	654 060,00	0,904153
LOKALE UŻYTKOWE	303,60	6	303,60	30 360,00	0,042897
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - komórki	214,80	79	214,80	21 480,00	0,030350
SAMODZIELNE LOKALE: OCHR. I POM. ADM.	18,40	2	18,40	1 840,00	0,002600
Pow. wspólne (w tym GARAŻ PODZIEMNY)	3 717,10	128			
RAZEM:	10 794,50		7 077,40	707 740,00	1,000000

KOSZTY wg. ewidencji księgowej

KOSZTY BUDOWY NETTO zł., w tym:	44 845 630,51	100%
UDZIAŁ KOSZTU GRUNTU w kosztach inwestycji	7 942 810,00	18%
UDZIAŁ KOSZTU BUDOWY w kosztach inwestycji	36 902 820,51	82%

DANE do wyliczenia

	zł netto	m2: szt	SREDNIA CENA	18% Udział w cenie - koszt GRUNT	82% Udział w cenie - koszt BUDOWY
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY: (ŚREDNIA)					
KOMÓREK (w tym pom. ochr i adm.)	761 853,85	233,20	3 266,95	578,62	2 688,33
MIJSC POSTOJOWYCH	3 053 222,59	128	23 863,30	4 224,76	19 628,54

KOSZT GRUNTU	koszt zł	m2: szt	zł/m2
KOMÓRKI (578,62 zł * 233,20 m2)	134 935,34	233,20	578,62
MIJSCA POSTOJOWE (4224,76 * 128 szt.)	540 769,90	128	4 224,76

KOSZT BUDOWY	koszt zł	m2: szt	zł/m2: zł/szt
KOMÓRKI (2688,33 zł * 233,20 m2)	626 918,51	233,20	2 688,33
MIJSCA POSTOJOWE (19 628,54 zł * 128 szt.)	2 512 452,70	128	19 628,54

PODZIAŁ KOSZTÓW DO LOKALI - GRUNTU I KOSZT BUDOWY GARAŻY I KOMÓREK

Zwiększenie kosztów lokali o wartość gruntu	675 705,24
Zwiększenie kosztów lokali o wartość kosztów budowy	3 139 371,21

PODSUMOWANIE KOSZT WYTWORZENIA:

	koszt zł	M2	zł netto/m2
KOSZTY GRUNTU LOKALE	7 267 104,76	6 844,20	1 061,79
KOSZTY BUDOWY LOKALE	33 763 449,31	6 844,20	4 933,15
KOSZT WYTWORZENIA LOKALI:	41 030 554,07		5 994,94

	koszt zł	M2	zł netto/m2
KOSZTY GRUNTU KOMÓRKI	134 935,34	233,20	578,62
KOSZTY BUDOWY KOMÓRKI	626 918,51	233,20	2 688,33
KOSZT WYTWORZENIA KOMÓREK:	761 853,85		3 266,95

	koszt zł	SZT	zł netto/ garaż
KOSZTY GRUNTU MIJSCA POSTOJOWE	540 769,90	128	4 224,76
KOSZTY BUDOWY MIJSCA POSTOJOWE	2 512 452,70	128	19 628,54
KOSZT WYTWORZENIA MIJSC POSTOJOWYCH:	3 053 222,59		23 863,30

OGÓŁEM KOSZTY INWESTYCJI:	44 845 630,51 zł
----------------------------------	-------------------------

PODZIAŁ KOSZTÓW WYTWORZENIA

	m2	zł/m2: zł/garaż	zł/m2: zł/garaż	KOSZT GRUNT	KOSZT BUDOWY
LOKALE MIESZKALNE 118 szt	6 540,60	1 061,79	4 933,15	6 944 745,25	32 265 745,67
LOKALE UŻYTKOWE 6 szt	303,60	1 061,79	4 933,15	322 359,52	1 497 703,63
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - komórki 79 szt	214,80	578,62	2 688,33	124 288,64	577 453,24
SAMODZIELNE LOKALE: OCHR. I POM. ADM. 2 szt	18,40	578,62	2 688,33	10 646,70	49 465,27
Pow. wspólne (w tym GARAŻ PODZIEMNY) 128 szt	3 717,10			540 769,90	2 512 452,70
RAZEM:	10 794,50			7 942 810,00	36 902 820,51

KOSZT WYTWORZENIA

Ustalenie kosztu wytworzenia to:

- 1) wycena garaży i komórek wg. średniej ceny sprzedaży;
- 2) ustalenie proporcji tj. udziału %, w kosztach inwestycji: gruntu i kosztów budowy
- 3) wyliczenie proporcji udziału gruntu i kosztów budowy w cenie (na podstawie średnich przychodów na komórki/ m2: garaże / szt.)
- 4) zwiększenie kosztów lokali o wyliczoną wyżej proporcję z podziałem na grunt i koszty budowy