

REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych oraz ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - 1/ rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu,
 - 2/ ustalenia przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty inwestycji wyposażenia istniejących osiedli w nowowytbudowaną infrastrukturę administracyjno-techniczną – kotłownie, pompownie, hydroformie, sieci ciepłownicze i wodno-kanalizacyjne, linie elektroenergetyczne i oświetleniowe, studia i sieci telewizji kablowej oraz drogi, stanowiska parkingowe, chodniki itp. – stanowią podstawę do rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali danego osiedla lub budynku dla potrzeb którego zrealizowana została przedmiotowa inwestycja.
3. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego i ostatecznego rozliczania kosztów budowy Spółdzielnia korzysta z norm PN-ISO 9836 i PN-70/B-02365 i niżej wymienione zasady:
 - 1/ Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia netto wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Powierzchnię lokalu o wysokości równej lub większej od 140 cm, jednak niższej od 220 cm, zalicza się w 50% do powierzchni użytkowej. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100% powierzchni użytkowej. W lokalach dwupoziomowych z powierzchni użytkowej II poziomu odlicza się powierzchnię luku (otworu) schodowego.
 - 2/ Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, logii, pawlaczy.

Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne nadające się do demontażu (ścianki działowe, rury, kanały) związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią danego lokalu.
4. Powierzchnię pomieszczeń wspólnych służących kilku użytkownikom lokali jednej nieruchomości / windy, zsypy, suszarnie, korytarz, wózkownie, schody, pomieszczenia sanitarne itp./ należy doliczyć w proporcjonalnych /udział procentowy/ częściach do powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Do lokalu mieszkalnego i użytkowego zalicza się również powierzchnię przydzielonych pomieszczeń przynależnych /piwnic, schowków itp./.
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według :
 - a. dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonania rozliczenia wstępnego, o którym mowa w ust. 20 i ust. 21,
 - b. powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego, o którym mowa w ust. 20 i ust. 22.

6. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m².
7. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego obiektu /budynku/. Jeżeli inwestycja obejmuje więcej niż jeden obiekt /budynek/, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję ws. łącznego rozliczenia jej kosztów.
8. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
9. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu /budynku/ tj. z robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem /tzw. biały montaż/ wraz z przyłączami.
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 członkami.
Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.
10. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - a. koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - b. koszty badań i pomiarów geodezyjnych oraz geologicznych,
 - c. koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycięcia drzew itp.
 - d. koszty nadzoru autorskiego, obsługi inwestycyjnej i generalnego wykonawcy,
 - e. koszty nabycia na własność terenu lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - f. koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych i drobnych form architektonicznych,
 - g. opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych, gazowych,
 - h. koszty realizacji infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych
 - i. koszty pomniejszone o przychody z likwidacji budynków i budowli zlikwidowanych w związku z wykonaniem nowych inwestycji oraz nie umorzonej wartości początkowej tych obiektów,
 - j. odsetki, prowizje i różnice kursowe od kredytów i pożyczek na okres realizacji inwestycji,
 - k. podatek VAT naliczony przy zakupie dóbr i usług związanych z daną inwestycją, jeśli nie podlega on odliczeniu /zwrotowi/.
 - l. inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji np. koszty ubezpieczeń majątkowych, kary umowne, koszty zarządu, księgowej, itp.
 - ł. koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni.
11. Koszty pośrednie dotyczące jednego obiektu /budynku/ rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Jeżeli w danym budynku znajduje się mieszkanie służbowe/funkcyjne (dla Członków Zarządu, dla dozorczy, itp.) to koszt budowy tego mieszkania podlega rozliczeniu na pozostałe lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
12. Całkowity koszt inwestycji budynku stanowi podstawę do określenia wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
13. Ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali powinno być poprzedzane wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - a. kosztów robót stanu surowego,
 - b. kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali /wykończenia ścian, podłogi, wyposażenia kuchni, wyposażenia łazienki czy ubikacji, meble wbudowane/ w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora,
 - c. pozostałych kosztów.
14. Koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni. Jeśli zlokalizowane w tym samym obiekcie

lokale mieszkalne i użytkowe różnią się między sobą wpływającymi na ich wartości użytkowe cechami kosztów konstrukcji, instalacji wewnętrznych, wyposażenia itp. podział kosztów powinien uwzględniać te różnice poprzez zastosowanie szczegółowych metod ich pomiaru i wyceny.

15. Jeżeli w użytkowanym budynku wyrażono zgodę na adaptowanie pomieszczeń ogólnego użytku /np. pralni, suszarni, korytarzy, klatki schodowej/ na lokale mieszkalne – to koszty wykonania prac adaptacyjnych danego pomieszczenia pokrywa zainteresowany członek. Członek też obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni środki finansowe stanowiące równowartość powierzchni przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku.

Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia, przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość 1 m² p.u. mieszkania w danym domu, z uwzględnieniem zużycia oraz współczynnik 0,6 zmniejszający tę wartość oraz powiększoną o stawkę VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład budowlany członka po rozliczeniu z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT.

16. Za adaptowaną powierzchnię strychu czy pomieszczeń ogólnego użytku, włączoną do mieszkania, członek jest zobowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie na ogólnych zasadach, począwszy od dnia zakończenia robót, wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktyczne zakończenie robót nastąpiło po tym dniu.
17. Ustalone w trybie określonym w punkcie 14 koszty stanu surowego i koszty pozostałe w przeliczeniu na 1m² p.u. mieszkania, mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech użytkowych poszczególnych mieszkań. Mieszkania usytuowane na III piętrze /bez strychów/ stanowią 100% kosztów budowy, lokale na I i II piętrze stanowią 102,5% kosztów budowy. Lokale usytuowane na parterze stanowią 95% kosztów budowy. Natomiast mieszkania na IV piętrze (II poziom mieszkania dwupoziomowego) stanowią 55% kosztów budowy.
18. Koszty wyposażenia i wykończenia lokali mogą być rozliczane :
- indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu,
 - przy ograniczeniu rzeczowego zakresu robót do obowiązującego na danym obiekcie standardu w uzgodnieniu z poszczególnymi członkami wykonującymi ograniczony zakres robót we własnym zakresie i mogą być zaliczane na poczet wniesionego wkładu.
19. Całkowity koszt budowy lokalu jest sumą przypadających na dany lokal kosztów określonych punktami 14, 17, 18 i ułamkowej wartości gruntu.
20. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
- wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu, ceny ryczałtowej,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
21. Wstępne ustalenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali , stanowi podstawę do negocjowania przez Spółdzielnię z członkami finansowych warunków przydzielenia lokalu i podpisania umowy określającej:
- deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie wskazanego lokalu /adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa/,
 - określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,
 - terminy wnoszenia i wysokość środków finansowych, które członek powinien przekazać Spółdzielni na finansowanie budowy obiektu lub jako warunek zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na realizację budynku,
 - stawkę podatku VAT oraz jego kwotę , zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - deklarację członka o gotowości opłacania odsetek:
 - naliczanych za nierytmiczne lub nieterminowe wnoszenie środków finansowych na budowę mieszkania,
 - naliczanych przez bank od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie budowy mieszkania dla członka,
 - terminu oddania do użytkowania lokalu oraz ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej /koszt budowy/ lokalu.

22. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 6-ciu miesięcy od daty przejęcia budynku do użytku /podpisania protokołu odbioru/ i spływu wszystkich dokumentów /faktur/ od wykonawcy. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych /z założeniem wzrostu cen/ i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.
23. Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji mieszkaniowej wartość początkowa /koszt budowy/ lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego wymaganego od członka, uzyskującego prawo do danego lokalu, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.
24. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
25. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają ;
 - a. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - b. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
 - c. nieruchomości niezabudowane.
26. Koszty budowy związane z realizacją obiektów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu /sieci i przyłącza : wodno-kanalizacyjne, gazowe, ciepłe, TV, drogi i chodniki, linie energetyczne, stacje transformatorowe, urządzenia terenów zielonych itp./ mogą być finansowane ze środków przyszłych użytkowników lub obciążają przyszłych mieszkańców. Obiekty infrastruktury po zakończeniu realizacji mogą być przekazywane na majątek przyszłych użytkowników i nie są wliczane w cenę 1m² p.u.
27. Koszty inwestycji zaniechanych, koszty inwestycji przekazanych nieodpłatnie , z wyjątkiem przypadków określonych w odrębnych przepisach, jak i koszty inwestycji, które nie dały efektu gospodarczego obciążają inne koszty operacyjne Spółdzielni i mają bezpośredni wpływ na wynik Spółdzielni.
28. Zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych zawarte w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio również do rozliczenia kosztów inwestycji niemieszkaniowych (infrastruktury, lokali użytkowych, garaży, itp.)

Regulamin wchodzi w życie z dniem 14 marca 2011 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2011 z dnia 14 marca 2011 r.

Woźniewska Ilona

.....
SEKRETARZ RADY

Gburczyk Marcin

.....
PRZEWODNICZĄCY RADY