

Regulamin

rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy

lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy

§ 1.

Podstawa prawna :

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2002 r., nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

§ 2.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) kosztach inwestycji oznacza to ogół poniesionych kosztów począwszy od momentu przygotowania i rozpoczęcia realizacji danej budowy, aż do jej zakończenia. Inwestycje wycenia się według rzeczywistych kosztów poniesionych na ich przygotowanie i realizację, oddzielnie dla każdego zadania inwestycyjnego,
- 2) powierzchni użytkowej budynku oznacza to sumę powierzchni użytkowych poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oznacza to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i 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, jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części, powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
- 4) powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oznacza to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu użytkowym oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak kuchnie przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, pomieszczenia gospodarcze, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów i loggii, do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu, powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne należy doliczyć w poszczególnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- 5) lokalach mieszkalnych oznacza to lokale w budownictwie wielorodzinnym i domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej oraz wolnostojącej.

Zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych.

§ 3.

1. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie.
2. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z realizacją zadania inwestycyjnego lub nabyciem składników majątkowych, łącznie z przysługującym wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się:
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - koszty uzbrojenia terenu, urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, ogrodzenia, chodników i dróg wewnątrzsiedlowych,
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji,
 - koszty prowadzenia badań i pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
 - koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
 - koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją inwestycji nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,
 - koszty budowy sieci i urządzeń podlegających przekazaniu na majątek ich dysponentom pomniejszone o otrzymane dotacje lub zwroty,
 - koszty utrzymania gruntów (własnych i w wieczystej dzierżawie) na cele inwestycyjne,
 - koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej z zawartymi w nich kosztami zarządu ogólnego spółdzielni przypadającymi na te służby określonymi planem gospodarczo-finansowym,
 - koszty zleconego nadzoru inwestorskiego i autorskiego,
 - odsetki bankowe od zaciągniętego kredytu w okresie realizacji,
 - inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku.
4. Koszty pośrednie należy skorygować o saldo strat i zysków nadzwyczajnych inwestycji, do których zalicza się:
 - kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne,
 - koszty postępowania sądowego,
 - straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
 - straty o charakterze losowym,
 - inne straty,

- kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy z wyjątkiem kwot potrąconych wykonawcom z tytułu wad w wykonywaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego,
 - zwroty kosztów postępowania sądowego dotyczących działalności inwestycyjnej,
 - wpływy z tytułu należności inwestycyjnych odpisanych uprzednio w straty,
 - odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych w sferze inwestycji,
 - inne zyski.
5. Jeśli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów.
 6. Całkowity koszt inwestycyjny, budynku stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.

§ 4.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów inwestycji jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest budowany łącznie z lokalami użytkowymi koszt 1 m^2 powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.
2. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
 - dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego,
 - powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.
3. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do $0,1 \text{ m}^2$.
4. Wstępny koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Podstawą kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów, o których mowa w § 3, przypadających na lokale mieszkalne przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych objętych zadaniem.
6. Podstawą kosztów budowy lokalu użytkowego jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów, o których mowa w § 3, przypadających na lokale użytkowe przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali użytkowych objętych zadaniem.
7. Koszt budowy lokalu oblicza się iloczynem powierzchni lokalu i średniego kosztu budowy.
8. Koszt budowy lokalu może być skorygowany na podstawie współczynnika atrakcyjności. Decyzję o zastosowaniu współczynników atrakcyjności i ich wysokości podejmuje Rada Nadzorcza.
9. Do czynników wpływających na ustalenie współczynnika atrakcyjności lokali mieszkalnych należy zaliczyć:

- a) położenie lokalu na poszczególnych kondygnacjach budynku,
- b) usytuowanie lokalu w budynku niskim w zabudowie zwartej,
- c) brak w lokalu balkonu lub loggii,
- d) różnice w normatywnym wyposażeniu poszczególnych lokali z tytułu specjalnego przystosowania lokali dla inwalidów,

10. Dodatkowe wyposażenie, wykończenie poszczególnych lokali mieszkalnych przewyższające standard przyjęte dla danej inwestycji nie zalicza się do kosztów budowy lokali. Koszty te pokrywa bezpośrednio przyszły użytkownik

§ 5.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali stanowi podstawę do negocjowania przez Spółdzielnię z członkami finansowych warunków przydziału lokali i podpisania umowy określającej:
 - deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie wskazanego lokalu (adres budynku, nr lokalu),
 - termin wnoszenia i wysokość środków finansowych, które członek powinien przekazać Spółdzielni,
 - deklarację członka o gotowości opłacania odsetek naliczonych przez bank od kredytu średnioterminowego, zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie budowy mieszkania dla członka,
 - deklaracji członka o gotowości uzupełnienia wkładu własnego do wysokości pełnych kosztów budowy mieszkania w terminie określonym przez Spółdzielnię,
 - terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy lokalu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 90 dni od daty przyjęcia budynku do użytku (podpisania protokołu odbioru). 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.

§ 6.

Członek ma prawo zrezygnować z prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego i wykonać je we własnym zakresie. Wartość prac wykończeniowych wycenia się na podstawie kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku. Wartość tych prac może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

§ 7.

Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu koszt budowy jest podstawą do ustalenia :

- a. wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
- b. rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów,

- c. rozliczeń z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji,
- d. ustalenia miesięcznych obciążeń z tytułu spłaty kredytu.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustalonym wkładem, a wynikającym z ostatecznego rozliczenia członek zobowiązany jest do uzupełnienia wkładu do wymaganej wysokości.

§ 8.

Szczegółowe ustalenia dotyczące kosztów budowy, terminów wnoszenia zaliczek na wkład budowlany, terminów oddania obiektu i stan wykończenia określają umowy zawierane z przyszłymi użytkownikami lokali.

§ 9.

Definicje wkładów budowlanego i mieszkaniowego określa statut spółdzielni oraz „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy na posiedzeniu w dniu 23 maja 2007r. Uchwałą Nr 10/2007 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Urszula Janicka