

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I USTALANIA KOSZTU BUDOWY (WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ) LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAKONICZYN” W GDAŃSKU

§ 1

Niniejszy regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali dotyczy działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakonieczyn” w Gdańsku, polegającej na:

- a) realizacji budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali,
- b) realizacji budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalach bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe w budynku wielorodzinnym, z wyłączeniem garaży, a także do domów jednorodzinnych, samodzielnych części domu bliźniaczego lub szeregowego.
2. Podstawową jednostką ewidencyjną w zakresie rozliczania inwestycji jest zadanie inwestycyjne. Przez zadanie inwestycyjne należy rozumieć wyodrębnioną część zakresu rzeczowego przedsięwzięcia inwestycyjnego, obejmującego jeden lub kilka budynków, lub przedsięwzięcie inwestycyjne, stanowiące ograniczoną całość gospodarczą zgodnie z zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni podziałem na zadania inwestycyjne.

§ 3

1. Ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ich rozliczenie pozwalające na ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale, dokonane zgodnie z postanowieniami §6, §7 i §12, stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie obowiązani są uiszczyć członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może na wniosek członka zostać przekształcone w odrębną własność w momencie, gdy spełnione zostaną wszystkie warunki formalno-prawne niezbędne do takiego przekształcenia.

§ 4

Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT nie podlegającym odliczeniu.

§ 5

1. Kosztami bezpośrednimi są koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez członków Spółdzielni.
2. Koszty pośrednie to wszystkie pozostałe koszty związane z realizacją inwestycji, których nie można zaliczyć do kosztów bezpośrednich a które dotyczą zadania inwestycyjnego.
3. Do kosztów pośrednich zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz dokumentacji budowlano-technicznej,
 - 2) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - 3) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycinki drzew, niwelacje, wykopy, odszkodowania, urządzenia placu budowy itp. w zakresie obciążającym Spółdzielnię,

- 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - 5) koszt nabycia terenu na własność oraz podatki w okresie realizacji inwestycji,
 - 6) koszt urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
 - 7) opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych, np. energetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych,
 - 8) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 - 9) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy, koszty operacji finansowych, koszty obsługi prawnej,
 - 10) koszty własne Spółdzielni w części związanej z realizacją inwestycji,
 - 11) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem inwestycji.
- Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże indywidualne lub wielostanowiskowe, to podział kosztów na poszczególne powierzchnie dokonuje się z zastosowaniem współczynników koordynacyjnych. Wielkość współczynników koordynacyjnych dla danej inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.
4. Koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może być korygowany współczynnikiem atrakcyjności ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 6

1. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich nalicza się na ten budynek.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek, na każdy z tych budynków zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 7

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla budynku w sposób określony w § 6 przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
2. Jednostką rozliczeniową powierzchni użytkowej jest 1 m².
3. Jeżeli w umowie o budowę lokalu zostało zastrzeżone, że określone prace wykończeniowe w lokalu wykona członek Spółdzielni własnym staraniem i na własny koszt, wartość kosztorysową tych robót w standardzie wykonywanym przez Spółdzielnię odlicza się od kosztów zadania inwestycyjnego, przypadającego na ten lokal.

§ 8

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN-ISO 9836:1997.

§ 9

Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:

- 1) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji technicznej budynku,
- 2) przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji powykonawczej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.

§ 10

1. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp. pomieszczenia służące mieszkalnym 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, komórek lokatorskich.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego i użytkowego lub ich części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp., z wyjątkiem strychów, balkonów, logii. 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. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 11

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w §3 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b. ostatecznie – w terminach ustawowych na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 3, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 12

1. Wstępne rozliczenie kosztów budowy ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakoniczyn”.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 13

Rozliczenia, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2 muszą uwzględniać należny podatek od towarów i usług VAT.

§ 14

1. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminach określonych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli powstanie różnica pomiędzy wysokością wpłaconych kwot przez członka, a ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy wówczas:
 - a) gdy kwota wpłacona przez członka jest niższa od kwoty ostatecznego rozliczenia kosztów budowy członek zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu,
 - b) gdy kwota wpłacona przez członka jest wyższa od kwoty ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki w terminie 30 dni od daty ostatecznego rozliczenia.

3. 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 rozliczenia.

§ 15

1. Koszty budowy garaży ustala się w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów bezpośrednich oraz przypadających na garaże kosztów pośrednich.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do ustalania i rozliczania kosztów budowy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 16

Regulamin niniejszy jest załącznikiem do umów o budowę lokali i stanowi ich integralną część.

§ 17

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 15/2020 w dniu 18.08.2020r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Bartłomiej Górski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Jakubowski