

REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy
(wartości początkowej) lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
„WOJEWODZIANKA” we Wrocławiu.

Podstawy prawne :

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
4. Polska Norma PN-ISO 9836:2015.

§ 1

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:

- a) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź prawa odrębnej własności lokalu - § 42, § 48 statutu,
- b) ustalenia przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem - § 57 ust. 1 pkt. a statutu.

§ 2

1. Koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację zadania inwestycyjnego. Koszty te są ewidencjonowane w kwotach netto bez podatku VAT.
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
3. Zadaniem inwestycyjnym jest jeden budynek lub kilka budynków w zależności od przedmiotu umowy o realizację inwestycji.

§ 3

1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową zadania inwestycyjnego tj. robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. 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 poszczególnych lokali, a rozliczanych zgodnie z § 9 niniejszego regulaminu.

2. Do kosztów pośrednich zalicza się pozostałe koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego :

- 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej, kosztorysowej,
- 2) koszty nadzoru autorskiego,
- 3) koszty nadzoru i badań archeologicznych,
- 4) koszty nadzoru inwestorskiego,
- 5) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
- 6) koszty przygotowania inwestycji do realizacji, a w szczególności: koszty nabycia terenu na własność, koszty nabycia terenu w użytkowanie wieczyste oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- 7) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności: koszty związane z odrolnieniem gruntu, koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy, wycinka krzewów, drzew itp.,
- 8) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych wewnątrzsiedlowych, drobne formy architektoniczne, ogrodzenie itp.
- 9) koszty budowy odcinków dróg z miejscami postojowymi dla samochodów,
- 10) koszty budowy infrastruktury technicznej i jej elementów, opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – kanalizacyjnych, ciepłowniczych,
- 11) koszty osobowe i materialne obsługi procesu inwestycyjnego,
- 12) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji w tym m.in. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętej przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, bankowe prowizje od kredytu.

§ 4

1. W przypadku gdy przedmiotem zadania inwestycyjnego jest realizacja jednego budynku koszty bezpośrednie i pośrednie rozlicza się na ten budynek.
2. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest realizacja więcej niż jednego budynku to na każdy z budynków rozlicza się odrębnie koszty bezpośrednie dotyczące danego budynku, natomiast koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

§ 5

Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których przyszli właściciele/lokatorzy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 6

Całkowity koszt zadania inwestycyjnego stanowi podstawę do określenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali objętych tym zadaniem.

§ 7

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla zadania inwestycyjnego w sposób określony w § 4 regulaminu przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali objętych zadaniem inwestycyjnym i przemnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem § 5 regulaminu.

§ 8

1. Ustalone w trybie określonym w § 7 regulaminu koszty (z wyłączeniem kosztów określonych w § 3 ust. 2 pkt. 12 regulaminu) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali mieszkalnych. Koszty przypadające na poszczególne lokale mogą być skorygowane współczynnikiem wzrostu lub obniżenia kosztów w granicach od 0,95 do 1,05 w zależności od kondygnacji, na której lokal jest usytuowany, narażenia na hałas lub inne niedogodności, nasłonecznienia, wysokości lokalu.
2. Zastosowanie współczynnika korygującego oraz jego wysokość ustala regulamin, o którym mowa w § 15 niniejszego regulaminu oraz umowa o budowę danego lokalu zawarta pomiędzy Spółdzielnią i członkiem Spółdzielni.
3. Współczynnika korygującego nie stosuje się do kosztów infrastruktury technicznej (budowy sieci i dróg) przypadających na zadanie inwestycyjne.

§ 9

Koszty wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali z uwzględnieniem zakresu rzeczowego robót i ich standardu.

§ 10

Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal, określonych wg zasad § 3, 4, 5, 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

§ 11

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :
 - a) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej dla ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - b) ostatecznie dla rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych – po zakończeniu realizacji danego zadania inwestycyjnego i końcowym jego rozliczeniu, ale nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia oddania budynku (budynków) do użytkowania (tj. od daty prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej Spółdzielni przez PINB dla m.

Wrocławia). Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Podstawą ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego oraz jego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 19 ust. 2 statutu jest zbiorcze zestawienie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na realizację tego zadania.

§ 12

1. Ustalenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali stanowiącej podstawę do wstępnego rozliczenia kosztów budowy następuje w oparciu o dokumentację projektową, a do ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia przyjmuje obliczenia w oparciu o pomiar powykonawczy z natury.
2. Dla obliczenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, a stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie -- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.
3. Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12 „Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru”:
 - a) do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu takich jak pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, alkowy, hole, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkowników lokali, bez względu na ich przeznaczenie, w tym także powierzchnię z wbudowanymi lub obudowanymi meblami. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic oraz wnęk do powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
 - b) obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi. Przy obliczaniu powierzchni na podstawie dokonanych pomiarów z natury budynków obliczanych należy uwzględniać korektę wymiarów przy założeniu grubości: okładzin zewnętrznych (5 cm), wypraw zewnętrznych oraz okładzin wewnętrznych (3 cm), wypraw wewnętrznych (2 cm).
 - c) 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 1,40 m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 1,40 m do 2,20 m to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 2,20 m zalicza się w 100%.
 - d) wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².

§ 13

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami min. następujących warunków:

- 1) deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu,
- 2) wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
- 3) zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,
- 4) do ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
- 5) do ostatecznego rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka w terminie określonym przez Spółdzielnię).

§ 14

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.
3. Szczegółowe zasady dotyczące finansowania budowy garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu oraz rozliczeń z tego tytułu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

Przed rozpoczęciem inwestycji Rada Nadzorcza odrębnymi regulaminami uchwała szczegółowe zasady rozliczania kosztów i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych ustalając min. status prawny budowanych mieszkań, źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników, kredyt bankowy i inne źródła), zastosowanie współczynnika korygującego koszt budowy i jego wielkość.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu **22.07.2021** r. i wchodzi w życie z dniem 01.08.2021 r..

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

Ewelina Stróżyk - Mika

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

Stefan Brachmański

