

# REGULAMIN

*rozliczania kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Zefirowej 20÷24 na „Osiedlu Południowym” we Wrocławiu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”.*

## *Podstawy prawne:*

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” - wpisany do KRS dnia 09.08.2010 r.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami),
3. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) lokali w SM „Wojewodzianka” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.10.2010 r.

## *Postanowienia ogólne*

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- a) **zadaniu inwestycyjnym „A”**- należy przez to rozumieć budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 11 garażami podziemnymi, przy ul. Zefirowej 20÷24 we Wrocławiu wraz z przynależną infrastrukturą techniczną.
- b) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym „A” przy ul. Zefirowej 20÷24 we Wrocławiu.
- c) **garażu** – należy przez to rozumieć lokal niemieszkalny na kondygnacji „-1” w budynku mieszkalnym wielorodzinnym „A” przy ul. Zefirowej 20÷24 we Wrocławiu.

## § 1

### *Źródła finansowania inwestycji:*

1. Wpłaty przyszłych lokatorów, w zakresie budowy lokali mieszkalnych oraz garaży w zadaniu inwestycyjnym „A”.
2. Kredyt bankowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę infrastruktury technicznej osiedla Południowego – w części przypadającej na zadanie inwestycyjne „A”.

## § 2

1. Koszt budowy zadania inwestycyjnego „A” obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie jakie Spółdzielnia poniosła na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Zefirowej 20÷24 we Wrocławiu wraz z przynależną infrastrukturą techniczną.
2. Koszty bezpośrednie i pośrednie są ewidencjonowane w kwotach netto bez podatku VAT.

### § 3

Do kosztów bezpośrednich zadania inwestycyjnego „A” zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową tego budynku tj. koszt robót budowlano – montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych i wyposażenia mieszkań, przyłączy do budynku. 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 zadania inwestycyjnego „A” kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę poszczególnych lokali.

### § 4

Do kosztów pośrednich zalicza się pozostałe koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego „A” oraz koszty pośrednie budowy dotychczasowych zadań inwestycyjnych na osiedlu Południowym w części przypadającej na zadanie inwestycyjne „A” t.j.:

- 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 w użytkowanie wieczyste oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- 7) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności: koszty związane z odrolnieniem gruntu,
- 8) koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzenia terenu pod budowę, wycinka krzewów, drzew itp.,
- 9) koszty budowy dróg z miejscami postojowymi dla samochodów i chodnikami, koszty sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej i ciepłej,
- 10) opłaty za przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, wodno – kanalizacyjnych, ciepłowniczych,
- 11) koszty osobowe i materialne obsługi procesu inwestycyjnego,
- 12) inne koszty poniesione związane z realizacją inwestycji w tym m.in. odsetki i prowizje od kredytu bankowego, o którym jest mowa w § 1 ust. 2, zaciągniętego na finansowanie infrastruktury technicznej wym. w ust. 9.

### § 5

1. Koszt budowy lokali mieszkalnych to koszt całkowity zadania inwestycyjnego „A”, pomniejszony o koszt budowy 11 garaży.
2. Koszt budowy 11 garaży ustala się na podstawie kosztorysu ofertowego Wykonawcy wyłonionego w drodze przetargu nieograniczonego oraz przypadających na te garaże kosztów pośrednich wymienionych w § 4.

3. Koszty infrastruktury technicznej, o której jest mowa w § 4, ust. 9, ewidencjonowane są na funduszu Spółdzielni i podlegają wyksięgowaniu w części odpowiadającej wartości środków trwałych przekazanych na majątek użytkowników t.j. MPWiK Sp. z o.o., ZDiUM, Zarząd Zieleni Miejskiej. Pozostała kwota zwiększa wartość budynku „A” jako środka trwałego Spółdzielni.

#### § 6

1. Rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego „A” dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego „A” - w oparciu o dokumentację projektowo-kosztorysową - dla ustalenia wartości początkowej kosztu budowy mieszkania, garażu,
  - b) ostatecznie – po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego „A” dla rozliczenia końcowego kosztów budowy, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (tj. od daty prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez PINB dla m. Wrocławia).
2. Podstawą ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego „A” oraz jego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą jest zbiorcze zestawienie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na realizację tego zadania.

#### § 7

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów budowy lokalu mieszkalnego oraz garażu jest ich 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego „A” na poszczególne lokale mieszkalne oraz 11 garaży następuje przez odpowiednie podzielenie kosztów o których mowa w §5 ust.1 i 2 z uwzględnieniem §2, §3, §4 przez sumę powierzchni użytkowej odpowiednio wszystkich lokali mieszkalnych oraz garaży i pomnożenie ilorazów tych działań przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, garażu.

#### § 8

1. Ustalony w §7 regulaminu koszt budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem kosztów pośrednich wymienionych w § 4 ust. 9 i 12 niniejszego regulaminu, będzie zróżnicowany w zależności od położenia lokalu na kondygnacji.
2. Ustala się następujące współczynniki korygujące koszt budowy lokali mieszkalnych na poszczególnych kondygnacjach:

a) parter	- 1,01
b) I piętro	- 1,01
c) II piętro	- 0,98

z uwzględnieniem proporcji powierzchni użytkowych na poszczególnych kondygnacjach.
3. Współczynnik korygujący koszt budowy garaży wynosi 1,0.

## § 9

1. Ustalenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali do wstępnego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego „A” następuje na podstawie dokumentacji projektowej. Ustalenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali dla ostatecznego rozliczenia kosztów budowy następuje 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-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru”.
3. Zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 „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 m<sup>2</sup>.
  - 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 podłoża posadzki 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 m<sup>2</sup>.

## § 10

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali i 11 garaży w zadaniu inwestycyjnym „A” do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu mieszkalnego oraz garażu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:

- 1) deklaracji spółdzielni do zrealizowania dla danego członka konkretnie określonego lokalu, garażu,
- 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, garażu,
- 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).

#### § 11

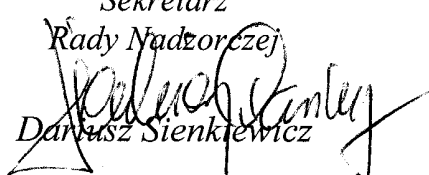
1. Roboty dodatkowe lub zamienne w lokalu mieszkalnym oraz garażu będą uwzględniane w zakresie wynikającym z zawartej umowy.
2. Roboty dodatkowe lub zamienne zostaną zrealizowane na pisemny wniosek członka, po zaakceptowaniu przez niego kosztorysu Wykonawcy na te roboty.
3. Roboty dodatkowe lub zamienne zostaną rozliczone fakturą VAT, na podstawie dokumentów rozliczeniowych Wykonawcy budynku (kosztorysów, protokołów odbioru), przed rozliczeniem ostatecznym zadania inwestycyjnego „A”.

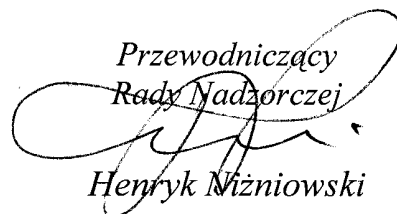
#### § 12

1. Spółdzielnia w zadaniu inwestycyjnym „A” buduje lokale mieszkalne oraz lokale mieszkalne z garażami jako pomieszczeniami przynależnymi, do których przysługiwać będzie członkom prawo odrębnej własności.
2. Zarząd Spółdzielni z każdym członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z garażem jako pomieszczeniem przynależnym zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z garażem jako pomieszczeniem przynależnym w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z garażem jako pomieszczeniem przynależnym powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z garażem jako pomieszczeniem przynależnym zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
4. Spółdzielnia winna ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z garażem jako pomieszczeniem przynależnym w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej, prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wydanej przez PINB dla m. Wrocławia.

#### § 13

Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03.2012 r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Dariusz Sienkiewicz

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Henryk Nizniowski