

REGULAMIN

*rozliczania kosztów budowy budynku mieszkalnego
wielorodzinnego „B” przy ul. Zefirowej 26-30 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

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- a) **zadaniu inwestycyjnym „B”**- należy przez to rozumieć budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Zefirowej 26-30 we Wrocławiu wraz z przynależną infrastrukturą techniczną.
- b) **lokal** - należy rozumieć lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym „B” wielorodzinnym przy ul. Zefirowej 26-30 we Wrocławiu.

§ 1

Źródła finansowania inwestycji:

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

§ 2

1. Koszt budowy zadania inwestycyjnego „B” obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie jakie Spółdzielnia poniosła na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Zefirowej 26-30 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 „B” zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową budynku tj. roboty budowlano – montażowe, instalacyjne, wykończeniowe i wyposażenie mieszkań. 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 „B” kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę poszczególnych lokali.

§ 4

Koszty pośrednie to pozostałe koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego „B”:

- 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, koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzenia terenu pod budowę, wycinka krzewów, drzew itp.,
- 8) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, ogrodzenie w obrębie budynku „B”, itp.
- 9) koszty budowy odcinków dróg z miejscami postojowymi dla samochodów, sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej i ciepłej – w części przypadającej na zadanie inwestycyjne „B”.
- 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 od kredytu bankowego, zaciągniętego na finansowanie infrastruktury technicznej wym. w pkt. 9 oraz prowizje bankowe od kredytu.

§ 5

1. Koszt budowy (wartość początkowa) lokali mieszkalnych to koszt całkowity zadania inwestycyjnego „B”, pomniejszony o koszt budowy garażu wielostanowiskowego.

2. Koszty na infrastrukturę techniczną, o których mowa w § 4 pkt 9, ewidencjonowane są na funduszu Spółdzielni i podlegają wyksięgowaniu w części odpowiadającej wartości środków trwałych przekazanych na majątek użytkowników, tj. MPWiK Sp. z o.o. ZDiUM i Zarząd Zieleni Miejskiej. Pozostała kwota zwiększa wartość środków trwałych spółdzielni.

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów lokali jest ich 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego „B” na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów, o których mowa w §2, §3 i §4 przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomnożenie ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.

§ 7

1. Ustalony w § 6 regulaminu koszt, z wyłączeniem kosztów pośrednich wymienionych w § 4 ust. 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:

1) parter	- 1,01
2) I piętro	- 1,01
3) II piętro	- 1,01
4) III piętro	- 0,97

z uwzględnieniem proporcji powierzchni poszczególnych kondygnacji.

§ 8

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

3. Roboty dodatkowe lub zamiennie w lokalu mieszkalnym zrealizowane na pisemny wniosek członka zostaną rozliczone fakturą VAT, na podstawie dokumentów rozliczeniowych (kosztorysów) od Wykonawcy budynku, przed rozliczeniem ostatecznym zadania inwestycyjnego.

§ 9

1. Ustalenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali do wstępnego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego „B” 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 gospodarczym 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 $0,1 \text{ m}^2$.
 - b) obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian na wysokości $1,0 \text{ m}$ 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 $1,40 \text{ m}$. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od $1,40 \text{ m}$ do $2,20 \text{ m}$ 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 $2,20 \text{ m}$ zalicza się w 100% .
 - d) wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do $0,1 \text{ m}^2$.

§ 10

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali w zadaniu inwestycyjnym „B”, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. 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 zakreślonym przez Spółdzielnię).

§ 11

1. Spółdzielnia w zadaniu inwestycyjnym „B” buduje lokale mieszkalne, do których to lokali przysługiwać będzie członkom prawo odrębnej własności.
2. Zarząd Spółdzielni z każdym członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu zawiera umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
4. Spółdzielnia winna ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku.

§ 12

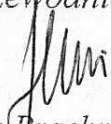
1. Koszty budowy garażu wielostanowiskowego ustala się w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów bezpośrednich na podstawie kosztorysu ofertowego wykonawcy budynku oraz przypadających na garaż kosztów pośrednich w zadaniu inwestycyjnym „B”.
2. Ustalenie kosztów budowy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zadania inwestycyjnego „B” następuje przez podzielenie kosztów budowy określonych w ust. 1 przez ilość miejsc postojowych.
3. Spółdzielnia w zadaniu inwestycyjnym „B” buduje miejsca postojowe usytuowane w wielostanowiskowym podziemnym garażu, do których to miejsc postojowych przysługiwać będzie członkom ułamkowy udział we współwłasności garażu.

4. Zarząd Spółdzielni z każdym członkiem ubiegającym się o uzyskanie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego zawiera umowę o budowę miejsca postojowego, w celu przeniesienia na członka ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu.
5. Udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 13

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 21.10.2010 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z-ca Przewodniczącego


Stefan Brachmański

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**


Henryk Wzniowski