

REGULAMIN

**rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych
i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej)
poszczególnych lokali**

1.Podstawy prawne:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich § 3 ust. 3 pkt 2 w związku z § 33
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r (Dz. U. Nr 4, poz.27 z 2000r. z późn. zm.) - art. 18.

2. Niniejszy regulamin obowiązuje do rozliczeń kosztów:

- inwestycji mieszkalnych i ustalania wartości początkowej (Kosztu budowy) poszczególnych lokali
- inwestycji niemieszkaniowych.

3. Rozliczenie Kosztów inwestycji stanowi podstawę do:

- a) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkalnych lub budowlanych w przypadku ustanowienia spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokali
 - b) ustalania przez Spółdzielnię źródeł finansowania Kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
4. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozliczać należy odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.

4.1.Do kosztów bezpośrednich zalicza się:

- koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku)
- koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali zalicza się 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 lokali.

4.2.Do kosztów pośrednich zalicza się:

- koszty sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej,
- koszty badań i pomiarów geologicznych i geodezyjnych.
- koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycięcia drzew itp.
- koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
- koszty nabycia terenu na własność lub w wieczyste użytkowanie i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
- opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, gazowych lub wodno - ściekowych,
- koszty realizacji infrastruktury technicznej jeżeli spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
- koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej spółdzielni,

- inne koszty poniesione przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji)
 - koszty obsługi geodezyjnej.
5. Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.
 6. Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale , których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez spółdzielnię.
 7. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku.
Ustalenie kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - 7.1. kosztów robót stanu surowego zamkniętego,
 - 7.2. kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym spółdzielnię jako inwestora,
 - 7.3. pozostałych kosztów.
 8. Koszty określone w ust.7pkt 7.1 i 7.3 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem ust.5.
Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
 9. Ustalone w trybie określonym w ust.7 koszty stanu surowego i koszty pozostałe w przeliczeniu na 1 m² p.u. mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali mieszkalnych.Kryteria tego zróżnicowania ustala Zarząd Spółdzielni.
 10. Koszty określone w ust. 7 pkt 7.2 rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
 11. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal określonych wg zasad ust. 5,7,8,9.
 12. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się:
 - wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, planowanych i poniesionych kosztów pośrednich

- po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych,
 - ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
13. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego rozliczenia kosztów budowy spółdzielni stosuje zasady określone polską normą PN-ISO 9836.
14. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczania kosztów budowy, spółdzielnia stosuje zasady określone polską normą PN-ISO 9836.
15. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określania przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.inn. następujących warunków:
- deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa),
 - określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
 - określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,
 - terminu ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
 - terminu rozliczania różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez Członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązku uzupełnienia wkładu przez Członka),

Niniejszy Regulamin jest przekazywany każdemu Członkowi jako załącznik do zawieranej umowy o budowę lokalu.

16. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 80 dni od daty przejęcia budynku do użytku (uzyskania pozwolenia na użytkowanie). 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.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 28.04. 2005 r.,
Protokół nr 7 / 2005 r.

Zmiany : Uchwała RNS Nr 119/2012 z dnia 29.11.2012 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich