

# **REGULAMIN**

*rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej  
(kosztów budowy) przypadających na poszczególne lokale  
mieszkalne i użytkowe  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie*

Podstawa prawna: § 29 pkt. 13 Statutu Spółdzielni.

## § 1

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego oraz ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu.
2. Każdorazowo przed podjęciem realizacji zadania inwestycyjnego Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje uchwałę, w której określa zasady organizacyjno – finansowe danego przedsięwzięcia, a mianowicie:
  - czyje potrzeby lokalowe mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - jakie tytuły prawne mają być ustanawiane,
  - zasady finansowania; dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni, oraz zaciągania kredytu,
  - zasady organizacji obsługi inwestycji,
  - zasady doboru partnerów niezbędnych do przygotowania i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

## § 2

Koszty inwestycji wyposażenia istniejących i nowobudowanych osiedli i budynków w nowowytbudowaną infrastrukturę techniczną – kotłownie, pompownie, hydrofornie, sieci ciepłownicze i wodno – kanalizacyjne, linie elektroenergetyczne i oświetlenie, studia i sieci telewizji kablowej oraz drogi, stanowiska parkingowe, chodniki itp. - stanowią podstawę do rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali danego osiedla zespołu budynków lub budynku dla potrzeb którego zrealizowana została przedmiotowa inwestycja.

## § 3

Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego obiektu (budynku).

## § 4

Całkowity koszt zadania inwestycyjnego obejmuje wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT naliczonym przy zakupie dóbr i usług związanych z daną inwestycją jeżeli nie podlega on odliczeniu (zwrotowi).

## § 5

1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku) tj. z robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniem i wyposażeniem (tzw. biały montaż) wraz z przyłączami. 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 zrealizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.
2. Do kosztów pośrednich zalicza się:
  - 1/ koszty sporządzenia dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
  - 2/ koszty badań i pomiarów geodezyjnych oraz geologicznych,
  - 3/ koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp.,

- 4/ koszty nadzoru autorskiego, obsługi inwestycji i generalnego wykonawcy,
- 5/ koszty nabycia na własność terenu lub opłaty za jego wieczyste użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości w okresie realizacji inwestycji,
- 6/ koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych i drobnych form architektonicznych,
- 7/ opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – kanalizacyjnych, gazowych,
- 8/ koszty realizacji infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
- 9/ koszty pomniejszone o przychody z likwidacji budynków i budowli zlikwidowanych w związku z wykonaniem nowych inwestycji oraz nie umorzonych wartości początkowej tych obiektów,
- 10/ prowizje bankowe od obsługi dokonywanych wpłat zaliczkowych na lokale,
- 11/ koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- 12/ narzut kosztów ogólnych Spółdzielni ustalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni przed rozpoczęciem inwestycji dla każdego obiektu oddzielnie i zatwierdzony w planach gospodarczo - finansowych Spółdzielni,
- 13/ wszelkie inne koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z daną inwestycją lub dostosowaniem danego obiektu do stanu umożliwiającego jego użytkowanie,

#### § 6

1. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek wówczas koszty bezpośrednio i pośrednio nie dające się przyporządkować jednoznacznie do danego budynku dzieli się proporcjonalnie od powierzchni użytkowej każdego budynku.
3. Jeżeli w wyniku inwestycji budowlanej powstają odrębne środki trwałe wówczas zadanie należy odpowiednio podzielić po zakończeniu budowy.
4. Koszty realizacji inwestycji, o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków dla potrzeb których zostały zrealizowane.

#### § 7

1. Całkowite koszty ustalone dla budynku w sposób określony w § 6 stanowią podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
2. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe (garaże) całkowite koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej ustalając średni koszt budowy.
3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych (garaży) dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego, a w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
4. Koszt lokalu mieszkalnego i użytkowego (garażu) wynika z przemnożenia jego powierzchni (ust.3) przez średni koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (ust.2).

#### § 8

1. Jeżeli w umowie o budowę lokalu lub zawartym porozumieniu po podpisaniu umowy zostało ustalone, że członek Spółdzielni rezygnuje z pewnego wyposażenia określonego w standardzie lub określonych prac wykończeniowych oraz dokonuje zmian, wartość kosztorysowa tych robót w standardzie odliczona (doliczona) zostanie od kosztów zadania inwestycyjnego przypadającego na ten lokal na podstawie sporządzonego przez wykonawcę rozliczenia.
2. Nie dolicza się do kosztów zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal prac wykończeniowych wykonanych własnym staraniem i na własny koszt ponad ustalony w umowach standard.

#### § 9

1. Ustalone w trybie określonym w § 7 ust.4 koszty budowy lokali mieszkalnych mogą być korygowane współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach. Współczynniki te wynoszą:  
a/ dla budynków 4-kondygnacyjnych:

- parter	- 0,95
- I piętro	- 1,05
- II piętro	- 1,05
- III piętro	- 0,95

  
b/ dla budynków 5-kondygnacyjnych i wyższych, oraz 3-kondygnacyjnych i niższych wg. zasad każdorazowo określanych przez Radę Nadzorczą.
2. Dla poszczególnych inwestycji współczynniki korygujące wzrostu lub obniżenia kosztów ustala Zarząd i przedkłada Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

#### § 10

Całkowite koszt budowy lokalu jest sumą przypadających na dany lokal kosztów określonych w § 6, § 8 i § 9.

#### § 11

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się dwuetapowo:  
a/ wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji w oparciu o planowany członkowski koszt budowy ustalony na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej,  
b/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Wstępny członkowski koszt budowy jest określany przez Zarząd Spółdzielni i uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 12

Wstępne ustalenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określania przez Spółdzielnię w zawieranych indywidualnie umowach między innymi następujących warunków:

- a/ deklaracje Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie wskazanego lokalu (między innymi: adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa i inne),
- b/ określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,

- c/ terminy wnoszenia i wysokość środków finansowych, które członek powinien przekazać Spółdzielni na finansowanie budowy lokalu.
- d/ deklarację członka o gotowości opłacania odsetek naliczanych za nieterminowe wnoszenie środków finansowych na budowę lokalu,
- e/ terminy oddania do użytkowania lokalu oraz ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy),
- f/ oraz inne ustalenia.

#### § 13

Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty przyjęcia budynku do użytku (podpisania protokołu odbioru). 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.

#### § 14

Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji mieszkaniowej wartość początkowa (koszt budowy) lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego wymaganego od członka, uzyskującego prawo do danego lokalu, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego w przypadku jego zaciągnięcia przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.

#### § 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.10.2006r......  
protokół Nr 5106..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem 17.10.2006r. traci moc Regulamin uchwalony dnia 26.03.1998 r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
*Ewa Prokopiuk*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
*Jan Halicki*

## Aneks Nr 1

do regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) przypadających na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie

### § 1

w § 9 regulaminu zmienia się treść na następującą:

„ 1. Ustalone w trybie określonym w § 7 ust.4 koszty budowy lokali mieszkalnych mogą być korygowane współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach. Współczynniki te wynoszą:

a/ dla budynków 4-kondygnacyjnych:

- parter - 0,96
- I piętro - 1,04
- II piętro - 1,03
- III piętro - 0,97

b/ dla budynków 3 -kondygnacyjnych:

- parter - 0,96
- I piętro - 1,04
- II piętro - 1,00

c/ dla budynków 5-kondygnacyjnych i wyższych, oraz 2-kondygnacyjnych i niższych wg. zasad każdorazowo określanych przez Radę Nadzorczą.

2. Dla poszczególnych inwestycji współczynniki korygujące wzrostu lub obniżenia kosztów ustala Zarząd i przedkłada Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

### § 2

Niniejszy aneks został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 04.07.2007r. (Prot. Nr 4/07) i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.