Uchwała Nr 12/2014

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast"
We Wrocławiu

z dnia 22.05.2014 r.

w sprawie: *przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku w Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast" we Wrocławiu*

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, na mocy § 17 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu uchwala co następuje:

REGULAMIN
rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku

Rozdział I
POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Niniejszy regulamin (zwany dalej "Regulaminem") normuje zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku z zadań inwestycyjnych realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast" we Wrocławiu (zwaną dalej zamiennie "Spółdzielnią" i "SM Piast")

§ 2

1. Rozliczenie kosztów inwestycji, realizowanych w SM Piast dokonuje się dwóch etapach:
   1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
   2) ostatecznie – na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego następuje w terminie 6 miesięcy po zakończeniu inwestycji.

§ 3

1. Ustalony wstępny koszt inwestycji stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię warunków finansowych w umowie zawartej z członkiem o budowę lokalu (mieszkalnego, użytkowego lub garażu), oraz określenia przez Spółdzielnię źródeł finansowania kosztów budowy lokali na wynajem lub potrzeby własne Spółdzielni.
2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

Rozdział II

USTALENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 4

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczania kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN – 70/B – 02365 Powierzchnia budynków.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, spiżarnie itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol oraz pomieszczeń ogólnego użytku, tj. pralni, suszarni, strychów, wózkowni. Piwnice lokatorskie stanowią powierzchnię przynależną do lokali mieszkalnych.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Przy wysokości powyżej 220 cm zalicza się 100% powierzchni.
3. Do powierzchni danej kondygnacji w lokalach wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne kondygnacje.

§ 6

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim w tym: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, garderoby, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, zabudowane wiatrołapy itp., z wyjątkiem: strychów, antresol, balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenie techniczne związane z funkcją lokalu, zaliczana jest do powierzchni tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, np. wspólny korytarz, klatka schodowa, wspólne urządzenia sanitarne, należy doliczyć jako udział w części wspólnej, proporcjonalnie do zasadniczej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Piwnice powiązane funkcjonalnie z lokalem użytkowym zaliczane są do powierzchni użytkowej lokali.
3. Do lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia § 5 ust. 2.

§ 7

1. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży, dla celów rozliczania inwestycji oblicza się z dokładnością do 0,1 m^2 w sposób następujący:
   1) dla wstępnego rozliczenia - według dokumentacji technicznej budynku,
   2) dla ostatecznego rozliczenia - według inwentaryzacji powykonawczej budynku dokonanych na wysokości 1 m od posadzki przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
2. W pomieszczeniach , w których wykonano projektowaną wyprawę ścian, przyjmuje się dla tynków zwykłych grubość 2,0 cm, dla tynków gipsowych 1,5 cm, dla tynków pocienionych 0,8 cm, zaś dla wykładzin (np. glazura) 3,0 cm.

Rozdział III
KOSZTY INWESTYCJI

§ 8

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
2) sposób ewidencjonowania kosztów,
3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeżeli takie są w budynku mieszkalnym,
4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 9

1. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie. Koszty bezpośrednie obejmują następujące grupy:
   1) Koszty bezpośrednie spółdzielcze dotyczące obiektów kubaturowych:
      a) budynki mieszkalne,
      b) pawilony handlowo – usługowe,
      c) boksy garażowe,
      d) miejsca parkingowe w garażach wielostanowiskowych,
      e) inne budowle.
   2) Koszty bezpośrednie obiektów infrastruktury technicznej:
      a)przyłącza do obiektów kubaturowych,
      b)drogi spółdzielcze, place i chodniki,
      c)zieleń spółdzielcza,
      d)oświetlenie terenu – spółdzielcze,
      e)mała architektura i place zabaw,
      f)pozostałe elementy infrastruktury spółdzielczej.
   3) Koszty bezpośrednie budownictwa komunalnego:
      a)drogi i chodniki komunalne,
      b)sieci wodociągowe,
      c)sieci kanalizacji sanitarnej,
      d)sieci kanalizacji deszczowej,
      e)sieci cieplne,
      f)wymiennikownie,
      g)oświetlenie dróg i chodników komunalnych.
   4) Koszty bezpośrednie budownictwa specjalistycznego:
      a)sieci i przyłącza gazowe,
      b)stacje redukcyjne gazu,
      c)sieci elektroenergetyczne,
      d)stacje transformatorowe.
2. Do kosztów pośrednich zalicza się:
   1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej,
   2) koszty badań i pomiarów geologicznych,
   3) koszty przygotowania terenu pod budowę (koszt wyrębu i karczowania drzew, niwelacja i oczyszczenie terenu),
   4) wartość gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
   5) koszty nadzoru autorskiego,
   6) podatek od nieruchomości

7) koszty nadzoru i obsługi inwestycyjnej,
8) odsetki bankowe od kredytów,
9) odsetki za nieterminowe płacenie faktur, kary umowne i inne tego typu koszty związane z realizacją inwestycji, nie wynikające z zaniedbań spółdzielni,
10) koszty Zarządu,
11) prowizje i opłaty bankowe,
12) inne koszty pośrednie, które Spółdzielnia musiała ponieść, a są związane z realizacją inwestycji.

3. Przy zadaniach wieloobiektowych koszty bezpośrednie obiektów infrastruktury technicznej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych obiektów lub też mocy zamówionej.
4. W zadaniach wieloobiektowych koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych obiektów lub do kosztów bezpośrednich.

§ 10

1. W obiektach gdzie boksy garażowe zlokalizowano wspólnie z lokalami mieszkalnymi, należy dokonać rozliczenia nakładów poniesionych na stan surowy otwarty całego obiektu proporcjonalnie do zajmowanej kubatury.
2. Ze względu na rozwiązania w projekcie technicznym, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o uśrednieniu kosztu budowy boksów garażowych zlokalizowanych w budynku i obok budynku, zrealizowanych w ramach zadania inwestycyjnego.

§ 11

1. Jeżeli lokale usługowe występują jako wolnostojące, wówczas rozlicza się je odrębnie według faktycznie poniesionych nakładów z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych określonych w § 14 Regulaminu.
2. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, wówczas podziału kosztów na część mieszkalną i usługową w robotach budowlanych stanu surowego otwartego (ewentualnie także elewacji) i robotach instalacyjnych w zakresie pionów i poziomów, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lub kubatury.

§ 12

Koszty budowy pomieszczeń, w których zlokalizowano kotłownie, węzły cieplne lub wymiennikownie wraz z wyposażeniem, w przypadku gdy obsługują więcej niż jeden budynek, rozliczane są na wszystkie budynki.

§ 13

Jeżeli w danym budynku znajdują się pomieszczenia dla potrzeb Spółdzielni, lub jej członków, wówczas koszt budowy, z zastrzeżeniem § 21, tego pomieszczenia podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury wszystkich lokali w danym budynku.

§ 14

W zespołach obiektów o różnych funkcjach np. lokale mieszkalne, lokale usługowe, boksy garażowe – wszystkie elementy wspólne dotyczące infrastruktury rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury, o ile elementy te występują w tych lokalach lub są z nimi związane.

§ 15

Koszt inwestycji pomniejsza się o uzyskane kwoty z tytułu wyegzekwowanych od wykonawców kar i odszkodowań za niedotrzymanie warunków umów dotyczących realizacji inwestycji. Wyjątek stanowią wyegzekwowane należności z tytułu dokonanych potrąceń za wady i usterki oraz nieterminowe ich usuwanie. Należności te Spółdzielnia winna przeznaczyć na roboty remontowe obiektów w danym zadaniu inwestycyjnym.

§ 16

Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie ostatecznego kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane po zakończeniu zadania lub jego wydzielonej części.

§ 17

Koszt budowy lokalu, ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego (budynku) stanowi podstawę do określenia wysokości wkładu wymaganego od nabywcy uzyskującego odrębną własność lokalu.

§ 18

Jednostką rozliczeniową kosztów inwestycji jest m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub użytkowych, wyszczególnionej w protokółach odbioru z dokładnością do 0,1 m^2.

§ 19

Całkowity koszt inwestycyjny budynku po podzieleniu przez powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań i lokali stanowi podstawę do określenia średniego kosztu budowy 1 m^2.

§ 20

Koszt budowy lokalu ustala się przez pomnożenie jego powierzchni użytkowej przez średni koszt budowy 1,0 m^2 i jeśli jest taka potrzeba współczynnik atrakcyjności, który dla każdego obiektu ustala Rada Nadzorcza w założeniach finansowo-organizacyjnych danej inwestycji, o których mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu. Jest to współczynnik zmniejszający lub zwiększający koszt jednostki rozliczeniowej przyjętej w § 18 Regulaminu i obowiązuje jedynie w sytuacji, gdy Rada Nadzorcza uzna wprowadzenie takiego współczynnika za celowe.

§ 21

Ustalony zgodnie z niniejszym regulaminem koszt budowy lokalu stanowi podstawę do określenia ostatecznej wielkości wkładu budowlanego na dany lokal.

§ 22

Standard wykończenia mieszkań i lokali użytkowych może odbiegać od zakresu określonego w dokumentacji i winien być sprecyzowany w umowie z przyszłym użytkownikiem.

§ 23

Wykończenie i wyposażenie lokali w sposób odmienny od ustalonego w umowie z uczestnikiem, uzgodnione we wniosku zmian indywidualnych zalicza się do kosztów budowy. Wniosek taki podpisany przez strony uznaje się za załącznik do umowy i stanowi podstawę do naliczenia kosztów. Finansowanie i realizacja tych robót odbywa się ze środków własnych członków i nie wchodzi w

koszt inwestycji zadania (obiektu). Wartości te nie są też ewidencjonowane jako składnik majątkowy Spółdzielni.

Rozdział IV
FINANSOWANIE INWESTYCJI I USTALENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I INNYCH SKŁADNIKÓW MAJATKU

§ 24

1. Inwestycje mieszkaniowe i niemieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowaniu inwestycji może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień Walnego Zgromadzenia w zakresie przeznaczenia nadwyżki bilansowej na określone cele.
2. Wstępnie ustalony koszt budowy członek Spółdzielni wnosi w ratach w wysokości i terminach określonych przez Spółdzielnię w zawartych umowach i na zasadach określonych w założeniach o których mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu.
3. W przypadku niezależnego od Spółdzielni wzrostu kosztów budowy w okresie realizacji inwestycji, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wprowadzenia dodatkowej raty.
4. Spółdzielnia członkom Spółdzielni nie nalicza i nie dopisuje odsetek od zgromadzonych wkładów przeznaczonych na finansowanie inwestycji.
5. Spółdzielnia od nieterminowo płaconych rat oraz od niedopłat do rozliczeń wstępnego i końcowego nalicza odsetki ustawowe.
6. W przypadku zagrożenia realizacji inwestycji z powodu nie wywiązywania się z zobowiązań płatniczych członków Spółdzielni, Zarząd po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia może zaciągnąć kredyt bankowy. Odsetki od uzyskanego kredytu odpowiednio proporcjonalnie obciążą członków Spółdzielni niewywiązujących się z zobowiązań płatniczych.

§ 25

1. W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego powstają:
   1) środki trwałe – budynki mieszkalne , budynki handlowo-usługowe, obiekty i infrastruktura techniczna,
   2) wyposażenie obiektów.
2. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty bezpośrednie w wysokości wynikającej z dokumentów źródłowych, a koszty pośrednie w wysokości narzutu wyliczonego zgodnie z zasadami ustalonymi w § 9 niniejszego regulaminu.
3. Wartości środków trwałych stanowiących pierwsze wyposażenie wybudowanych obiektów (lokali) na potrzeby własne Spółdzielni jak i innych użytkowników ustala się w cenie nabycia z uwzględnieniem kosztów transportu, montażu itp.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy sporządzenie dowodów PT i uzyskanie potwierdzeń jednostek partycypujących w inwestycji na przekazane im w użytkowanie urządzenia i uzbrojenie terenu.

Rozdział V
ROZLICZENIE KOSZTÓW INFRASTRUKTURY

§ 26

Koszty bezpośrednie infrastruktury komunalnej i budownictwa specjalistycznego zrefundowane przez Gminę bądź przedsiębiorstwa dostarczające media pomniejszają nakłady poniesione na infrastrukturę,

natomiast nie sfinansowaną część kosztów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej na wszystkie lokale i są to koszty wykazywane w oddzielnej pozycji.

Rozdział VI
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

W sprawach nie unormowanych regulaminem mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Statutu SM Piast i uchwał Rady Nadzorczej.

§ 28

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Obecnych było -.....11..... członków Rady Nadzorczej.

Za uchwałą głosowało -.....6..... członków Rady Nadzorczej.
Przeciw uchwale głosowało -.....5..... członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Leszek Leszczyński

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Krzysztof Kozak