

## REGULAMIN

### Zasady rozliczania kosztów zadań inwestycyjnych oraz ustalenia wartości początkowej lokali oraz obiektów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

#### §1

1. Niniejszy regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów zadań inwestycyjnych realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Bielawie oraz zasady ustalania wartości początkowej lokali celem:
  - ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali.
2. W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego powstają:
  - środki trwałe – budynki mieszkalne, budynki handlowo-usługowe, domy jednorodzinne, obiekty i infrastruktura techniczna,
  - wyposażenie obiektów.
3. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego oraz ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych, jakie obowiązani są uiszczyć członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności. Ustanowienie ww. praw i określenie szczegółowych warunków formalno-prawnych, uregulowane będzie w indywidualnych umowach zawartych z członkami zgodnie z przepisami art.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednio z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o spółdzielniach mieszkaniowych. Kolejność zawierania umów wynika z kolejności składania wniosków o zawarcie jednej z ww. umów.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może na wniosek członka zostać przekształcone w odrębną własność po spełnieniu wszystkich warunków formalno-prawnych, niezbędnych do takiego przekształcenia, z uwzględnieniem warunków zawartych w umowie z bankiem kredytującym dane zadanie inwestycyjne.
5. Zakres zadania inwestycyjnego określa Zarząd Spółdzielni.
6. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalach bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe w budynku wielorodzinnym, z wyłączeniem garaży i pomieszczeń pomocniczych przynależnych.

## §2

1. Koszty inwestycji rozlicza się odrębnie dla każdego budynku z zastrzeżeniem postanowień nw. pkt 4,5,6. Całkowity koszt zadania inwestycyjnego obejmuje koszty pośrednie i bezpośrednie poniesionych nakładów finansowych na realizację inwestycji niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT niepodlegającym odliczeniu.
2. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z budową budynku (budynków), między innymi: koszty robót budowlano – montażowych, robót instalacyjnych, wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych przez członków Spółdzielni.
3. Do kosztów pośrednich zalicza się koszty:
  - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
  - koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
  - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
  - koszty nadzoru autorskiego, wykonane przez firmę zewnętrzną,
  - koszty nadzoru inwestorskiego i obsługi inwestycyjnej, wykonane przez firmę zewnętrzną (m.in. koszty koordynatora projektu),
  - koszty operatów szacunkowych,
  - wartość prawa do gruntu związanego z realizacją inwestycji, jeżeli udział w tym prawie zostaje przeniesiony na nabywców lokali oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
  - koszty urządzania i ukształtowania terenu, założenie terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,



- koszty przyłączenia do sieci: energetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych,
  - koszty realizacji infrastruktury technicznej,
  - koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
  - odsetki i prowizje od kredytu udzielonego na realizację danego przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz różnice kursowe,
  - ubezpieczenie inwestycji,
  - podatek od towarów i usług naliczany przy zakupie dóbr i usług związanych z daną inwestycją, jeżeli nie podlega on odliczeniu,
  - koszty własne związane z przygotowaniem i obsługą inwestycyjną oraz nadzorem inwestorskim i ewentualnie autorskim wg poniesionych kosztów płac pracowników Spółdzielni związanych z realizacją danej inwestycji wraz z przynależną do nich częścią kosztów ogólnych, rozliczanych na zakończenie inwestycji lub koniec roku, w trakcie którego dokonywano nakładów na inwestycję, księgowanych w formie dokumentu wewnętrznego, na podstawie procentowych wielkości określonych przez Radę Nadzorczą w corocznie zatwierdzanych planach finansowych,
  - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. koszty marketingu, ogłoszeń, reklamy itp.)
4. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich nalicza się na ten budynek.
  5. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek, na każdy z tych budynków zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  6. W przypadku zadania inwestycyjnego stanowiącego część przedsięwzięcia inwestycyjnego, koszty pośrednie wspólne dla tego przedsięwzięcia, a przypadające na dane zadanie inwestycyjne, ustala się i rozlicza proporcjonalnie tj. według stosunku powierzchni użytkowej zadania inwestycyjnego do powierzchni użytkowej przedsięwzięcia inwestycyjnego. Przez „przedsięwzięcie inwestycyjne” rozumie się realizację zespołu mieszkaniowego obejmującego swoim zakresem kilka zadań inwestycyjnych.

### §3

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadającego na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla budynków w sposób określony w §2 przez sumę powierzchni



użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.

2. Jeżeli lokale użytkowe występują jako wolnostojące, wówczas rozlicza się je odrębnie wg faktycznie poniesionych nakładów.
3. Jednostką rozliczeniową jest  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej.
4. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN-ISO 9836:1997 i nw. warunki.
5. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220cm zalicza się w 100%.
6. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np. pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, komórek lokatorskich. Komórki lokatorskie stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.
7. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do  $0,01\text{m}^2$ .
8. Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:
  - przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji technicznej budynku,
  - przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji powykonawczej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
9. Zmiany w lokalu wynikające z dokonywanych przez członka dodatkowych robót związanych z wykończeniem lokalu oddanego w stanie surowym, jak też robót ulepszających lokal, pozostają bez wpływu na wielkość powierzchni użytkowej.



## §4

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali (kosztu budowy), do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej, umowy zawartej z Wykonawcą, innych kosztów dotyczących realizacji danej inwestycji,
  - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych inwestycji poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, zatwierdzone jest przez Zarząd w postaci założeń organizacyjno – finansowych danej inwestycji, co stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez niego zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
4. Koszty zadania inwestycyjnego 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 zdaniu inwestycyjnym.



5. Rozliczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 zawierają należny podatek od towarów i usług VAT.
6. Spółdzielnia zawiadomi członka o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy zadania inwestycyjnego dokonany w oparciu o niniejszy regulamin i wysokości kosztów przypadających na jego lokal w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia tego rozliczenia przez Zarząd Spółdzielni.
7. Powstała różnica między rzeczywistymi kosztami zadania inwestycyjnego, a kosztami planowanymi jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
8. Koszt budowy lokali może być korygowany współczynnikiem atrakcyjności z tytułu położenia lokali na różnych kondygnacjach budynku oraz z tytułu innych czynników mających wpływ na określenie atrakcyjności położenia lokalu. Decyzję o ewentualnym zastosowaniu współczynników atrakcyjności i ich wysokości podejmuje Zarząd w drodze uchwały o której mowa w § 4 pkt 3.

#### §5

1. W przypadku zadań inwestycyjnych polegających na budowie lub ulepszeniu (przebudowie, rozbudowie, rekonstrukcji, adaptacji, modernizacji) obiektów budowlanych, innych niż mieszkaniowe, powstają nowe środki trwałe lub następuje zwiększenie wartości środków trwałych już istniejących.
2. Koszty w/w zadań inwestycyjnych dzieli się na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie podobnie jak w przypadku inwestycji mieszkaniowych zgodnie z § 2 pkt 2 i 3.
3. Jeżeli koszty bezpośrednie i pośrednie związane są z jednym zadaniem inwestycyjnym, rozliczane są wszystkie bezpośrednio w realizowane zadanie inwestycyjne. Jeżeli przedsięwzięcie inwestycyjne dotyczy więcej niż jednego zadania inwestycyjnego wówczas koszty bezpośrednie rozliczane są w całości na zadanie inwestycyjne którego dotyczą, natomiast koszty pośrednie rozliczane są proporcjonalnie do wysokości kosztów bezpośrednich dotyczących danego zadania inwestycyjnego.

#### §6

1. Tam gdzie sytuacja wynikająca ze specyfiki projektów realizacyjnych będzie tego wymagała, zostaną opracowane aneksy do niniejszego regulaminu, precyzujące szczegóły rozliczenia nie ujęte w regulaminie. Dodatkowe postanowienia nie mogą być sprzeczne z zasadami ogólnymi niniejszego regulaminu.

2. W sprawach nie unormowanych regulaminem mają zastosowanie przepisy:
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. -Prawo Spółdzielcze, jednolity tekst (Dz. U. z 2018r. poz.1285, z póź.zm.),
  - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jednolity tekst (Dz.U. z 2018r. poz. 845 z póź.zm.),
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie

