

Regulamin
Rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania początkowych
kosztów budowy poszczególnych lokali
w SM „Zrzeszeni” w Elblągu

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych wnoszonych na budowę ich mieszkań
 - ustalenia przez Spółdzielnię zasad finansowania kosztów budowy lokali mieszkalnych w przypadku zakłóceń we wpłatach poszczególnych rat przez lokatorów
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego budynku tj.:
 - koszt robót budowlano – montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych i wyposażenia wynikających z dokumentacji technicznej
 - wartość robót dodatkowych, wynikająca z protokołów konieczności

Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali mieszkalnych 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 realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali mieszkalnych.

4. Do kosztów pośrednich zalicza się :
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo - kosztorysowej
 - koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych
 - koszty przygotowania terenu pod budowę , a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycięcia drzew itp.
 - koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej
 - wynagrodzenie oraz koszt utrzymania stanowisk pracy osób pełniących obowiązki związane z prowadzeniem i nadzorem realizacji inwestycji
 - koszt nabycia terenu na własność lub koszt nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości w okresie realizacji inwestycji
 - koszt urządzenia i ukształtowania terenu, założenie terenów zielonych, drobnych form architektonicznych
 - opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – ściekowych, gazowych

Go...

Rt *...*

- koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych
 - koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni
 - koszty reklam i ogłoszeń prasowych
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację inwestycji)
5. Jeżeli koszty pośrednie związane są z realizacją więcej niż jednego budynku mieszkalnego, to ich rozliczenia na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.
 6. Odsetki od kredytu bankowego zaciągniętego na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład budowlany 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 mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych (piwnica, itp.) w tym budynku. Koszty budowy ustala się na podstawie protokołu z Działu Technicznego Spółdzielni.
 8. Koszty określone w ust. 7 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni (użytkowej lokalu mieszkalnego, piwnicy), z zastrzeżeniem pkt 6.
 9. Dopuszcza się ewentualność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań kosztami budowy ze względu na atrakcyjność ich cech użytkowych (np. niższe ceny parteru i poddasza).
 10. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowych poszczególnych lokali dokonuje się :

Wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysów i znanych, przewidywalnych kosztów pośrednich. Wynikły z tego tytułu koszt budowy lokalu ustala się mnożąc przewidywany koszt budowy 1 m² lokalu o określonej funkcji (lokal mieszkalny , piwnica) przez powierzchnię danego pomieszczenia (lokal mieszkalny, piwnica itp.) wg wzoru :

$$W_{wl} = P_u \times C_w + P_p \times C_p$$

Gdzie :

W_{wl} – wstępna wartość lokalu

P_u - przewidywana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego

C_w - przewidywana cena 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego

P_p - przewidywana powierzchnia piwnicy

C_p - przewidywana cena 1 m² piwnicy (przyjmuje się 25% ceny 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego)

prof. inż.

[Signature]

Ostatecznie – na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą po zakończeniu inwestycji. Ostateczne końcowe rozliczenie inwestycji powinno być dokonane nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty odbioru budynku. W przypadku uzasadnionych trudności termin rozliczenia końcowego może być przedłużony do 6 – ciu miesięcy (po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą).

- jeżeli w wyniku rozliczenia końcowego koszt budowy okaże się niższy od przewidywanego, różnica będzie zwracana przy rozliczeniu końcowym
- jeżeli w wyniku rozliczenia koszt budowy okaże się wyższy od przewidywanego, różnicę członek zobowiązany jest wnieść po otrzymaniu końcowego rozliczenia

11. Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, do których mają być ustanowione prawa, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków :

- wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminu wnoszenia rat na budowę lokalu
- zakresu rzeczowego robót, do którego realizacji zobowiązana jest Spółdzielnia
- terminu podania ostatecznych kosztów budowy i rozliczenia różnic między wniesionym wkładem, a rzeczywistą wartością mieszkania

12. Do ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733).
Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

13. Niniejszy regulamin jest przekazywany każdemu członkowi jako załącznik do umowy o budowę lokalu.

Ustalenia końcowe

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2007 r.
Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

