

REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4, poz.27 z 2000 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z 2002 r.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu zwany dalej Statutem

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin ma zastosowanie do rozliczania inwestycji, o których mowa w § 88, 106-110, 153 Statutu.
2. Inwestycje realizowane są na podstawie uchwalonych przez Walne Zgromadzenie założeń organizacyjno-finansowych, które rozstrzygają o:
 - krąg osób-nabywców
 - standardzie technicznym i funkcjonalno-użytkowym budynków,
 - źródłach finansowania inwestycji,
 - organizacji obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali dokonuje się na podstawie zasad określonych w założeniach organizacyjno-finansowych uchwalonych przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 153 Statutu.
4. Postanowienia wynikające z zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie założeń organizacyjno finansowych powinny być uwzględnione w umowach o budowę zawartych z członkami Spółdzielni.
6. Po opracowaniu koncepcji architektonicznej, Zarząd może przystąpić do podpisywania umów rezerwacyjnych.
7. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu Art. 19 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz. U. nr 119, z roku 2003, poz.1116) i nie jest zbywalna bez zgody Spółdzielni. Umowa ta jest zawierana w zwykłej formie pisemnej.
8. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego. Po podpisaniu umowy przedwstępnej kwota ta jest zaliczana na poczet ceny nabycia lokalu.
9. Ze środków zebranych na mocy podpisanych umów rezerwacyjnych mogą być finansowane prace przygotowawcze.
10. W przypadku wypowiedzenia, przez przyszłego nabywcę lokalu umowy rezerwacyjnej, z przyczyn leżących po stronie tego ostatniego, bądź nie przystąpienia przez niego do

podpisania umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnej propozycji przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zwróci mu środki wpłacone na poczet tej umowy.

12. W przypadku wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy rezerwacyjnej z powodu odstąpienia od rozpoczęcia inwestycji na skutek np. zbyt małej ilości podpisanych umów rezerwacyjnych, Spółdzielnia zwróci osobom, z którymi podpisała umowy rezerwacyjne, środki wpłacone na poczet tych umów w nominalnej kwocie, w jakiej zostały przez nich wniesione

13. Zarząd podpisuje z przyszłymi nabywcami lokali umowy przedwstępne w realizowanej inwestycji dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Umowy te powinny być również podpisywane dopiero po wskazaniu najkorzystniejszej oferty w przetargu na wykonanie obiektu budowlanego tak, aby znane były już znane przyszłe koszty wykonania inwestycji.

§ 2.

1. Budynkiem mieszkalnym, w rozumieniu regulaminu, jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, chociażby oprócz lokali mieszkalnych obejmował również lokale użytkowe i garaże, jeżeli powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku ogółem.

2. Garażem jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów samochodowych i faktycznie wykorzystywane na ten cel. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym jest częścią garażu i stanowi ułamkowy udział we współwłasności w tym garażu, nie stanowi natomiast odrębnego lokalu.

3. Za lokal użytkowy uważa się jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będący lokalem mieszkalnym, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, przeznaczonym do prowadzenia handlu, biura, świadczenia usług, itp.

4. Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest piwnica bądź inne pomieszczenie gospodarcze określone w umowie o budowę, które będzie przedmiotem odrębnej własności, związanym z tym lokalem.

§ 3.

1. Przez całkowity koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację inwestycji. Poszczególne obiekty (zadania inwestycyjne) rozlicza się odrębnie według indywidualnych kosztów ich budowy.

2. Na całkowity koszt budowy inwestycji składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.

3. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty inwestycji związane wyłącznie z realizacją samego budynku /obektu/ wraz z uzbrojeniem terenu /sieć wod-kan, gazowa, teletechniczna, kable energetyczne wraz z rozbudową lub budową stacji trafo, oraz sieć zasilająca w energię ciepłą / drogami dojazdowymi i chodnikami, miejscami postojowymi i elementami małej architektury wraz terenami zielonymi.

4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć inne koszty związane z realizacją inwestycji, do których zalicza się między innymi koszty:

- a) sporządzenie koncepcji programowo-przestrzennej,
- b) sporządzenie dokumentacji projektowej,
- c) nadzoru autorskiego i inwestorskiego,
- d) obsługi geodezyjnej,

- e) nabycia terenów pod budowę,
- f) wartości rynkowej istniejącego prawa do gruntu,
- g) przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności,
- h) rozbiórki istniejących na terenie inwestycji obiektów,
- i) budowy i rozbiórki tymczasowego zaplecza budowy, w zakresie obciążającym inwestora,
- j) podatku od gruntu i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, ponoszonych w okresie budowy,
- k) urzędzenia księgi wieczystej dla powstałej nieruchomości,
- l) odsetek od kredytów i pożyczek,
- m) obsługi administracyjnej inwestycji,
- n) inne, których nie można zaliczyć do kosztów bezpośrednich.

5. Jeżeli przedmiotem inwestycji jest jeden budynek, to całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się do tego budynku.

6. W przypadku inwestycji wielobudynkowej, na każdy z budynków ustala się odrębnie koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 4.

1. Uzyskane w wyniku inwestycji środki trwałe i wyposażenie, wprowadza się do ewidencji środków trwałych, pod datą przekazania ich do eksploatacji, na podstawie dokumentu OT (przyjęcie środka trwałego), wystawionego przez Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

2. Po rozliczeniu inwestycji i ujawnieniu obiektu w księdze wieczystej – ustanawia się odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 5.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest:

- a) dla lokali mieszkalnych i garaży – 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla lokali użytkowych wbudowanych, o kondygnacji wyższej niż 2,80 m – 1m² powierzchni rozliczeniowej lokalu.

2. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży dla celów rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oblicza się zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenie wskaźników kubaturowych i powierzchniowych”, według:

- a) dokumentacji technicznej obiektu – w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego,
- b) inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.

4. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego wliczana jest wyłącznie do rozliczenia udziału w kosztach pośrednich.

II. Ustalenie kosztów budowy i wymaganych wkładów oraz zasady rozliczania tych kosztów.

§ 6.

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale i garaże, stanowi podstawę do ustalenia wymaganej wysokości wkładów budowlanych, jakie zobowiązani są wnieść członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 7.

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wolnostojących oraz wysokość wkładu budowlanego Spółdzielnia ustala w dwóch etapach:

- 1) wstępnie- w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej ,na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

W całkowitym koszcie budowy może być również uwzględniona rezerwa na sfinansowanie tych robót, których wykonanie ze względów racjonalnych zostało odłożone na termin późniejszy. Rezerwa ta podlega rozwiązaniu i rozliczeniu w wysokości faktycznych kosztów, wyliczonych po zakończeniu robót.

2. Koszty garaży, będących odrębnymi lokalami wbudowanymi w budynku oraz miejsc postojowych w tych garażach, ustala się wstępnie w umowach o ich budowę, oraz ostatecznie – na podstawie faktycznych kosztów ich budowy.

3. Do kosztów budowy zadania inwestycyjnego nie wlicza się kosztów uzbrojenia terenu, ogólnie miejskich urządzeń przekazanych innym jednostkom, jeżeli ich równowartość jest sfinansowana przez te jednostki.

4. Koszt budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz garażu stanowi suma kosztów bezpośrednich i pośrednich przypadających na lokal (garaż).

5. Ostateczne koszty bezpośrednie ustala się łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odrębnie dla garaży.

6. Ostateczne koszty pośrednie, o których mowa w § 3 ust. 4 obciążają właścicieli lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

7. Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu stanowi suma:

- a) bezpośredniego kosztu budowy lokalu (garażu), stanowiącego iloczyn powierzchni rozliczeniowej lokalu (garażu) i kosztu 1 m² powierzchni rozliczeniowej,
- b) udziału w kosztach pośrednich, liczonego udziałem w nieruchomości wspólnej.

8. Ostateczny koszt budowy lokalu może być korygowany współczynnikami atrakcyjności w granicach. Współczynniki atrakcyjności ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w zależności od położenia lokalu, narażenia na hałas, nasłonecznienia itp.

§ 8.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Jeżeli w dacie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczenia.

§ 9.

1. Przed objęciem lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść pełny wyznaczony wkład budowlany, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.
2. Wkłady budowlane na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego.
3. Zaliczkę na wkład budowlany członek Spółdzielni wnosi w wysokości nie mniejszej niż 5 % wstępnego kosztu budowy w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
4. Brak wpłaty zaliczki w wymaganej wysokości i terminie powoduje wygaśnięcie umowy o budowę. Pozostałą część wkładu członek może wnieść jednorazowo lub w systemie ratalnym przed oddaniem mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu do eksploatacji, w wysokościach ustalanych indywidualnie w umowie, o której mowa w § 11.
5. Szczegółowe warunki oraz terminy wnoszenia opłat na wkład budowlany oraz zasady rozliczania kosztów budowy określa umowa o budowę lokalu.
6. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład budowlany zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy (§ 120 ust. 2 Statutu).
7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na ten lokal (§ 120 ust. 3 Statutu).

§ 10.

1. W przypadku rezygnacji przez członka Spółdzielni z wykonania części robót wykończeniowych przewidzianych projektem i wykonanie ich we własnym zakresie, całkowity koszt budowy lokalu zostanie zmniejszony o wartość kosztorysową robót niewykonanych. Wycenę tych robót dokonuje się w uzgodnieniu z wykonawcą z zastosowaniem norm katalogowych.
2. Warunkiem odstąpienia od wykonania części robót wykończeniowych i odliczenia ich od kosztu budowy jest pisemny wniosek zainteresowanego, złożony nie później niż po zakończeniu stanu surowego budynku.

III. Finansowanie inwestycji.

§ 11.

Zasady finansowania inwestycji przez członków Spółdzielni, ubiegających się o lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż w obiekcie objętym realizacją, określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy tymi podmiotami a Spółdzielnią.

§ 12.

1. Umowa o budowę lokalu, poza postanowieniami wynikającymi z art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 88 Statutu powinna określać:

- a) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- b) wstępny koszt budowy lokalu oraz ilość, wysokość i terminy wpłat poszczególnych rat,
- c) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, w wysokości wynikającej z końcowego kosztu budowy, poprzez wniesienie wkładu budowlanego oraz do partycypacji w kosztach infrastruktury technicznej i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- d) termin oddania lokalu i ustanowienia prawa odrębnej własności,
- e) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

IV. Rozliczenie finansowe inwestycji.

§ 13.

1. Rozliczenie między Spółdzielnią a wykonawcami wynika z umów zawartych z wykonawcami, wyłonionymi w trybie przetargowym przewidzianym w regulaminie obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc” w Grójcu.
2. Rozliczenie kosztów budowy i wnoszenie wkładu budowlanego dokonywane jest zgodnie z postanowieniami Statutu, niniejszego regulaminu oraz umowami zawartymi z członkami.
3. Naliczone wykonawcom kary umowne zmniejszają koszty bezpośrednie inwestycji.
4. Odsetki naliczone od nieterminowych wpłat przez członków, zmniejszają koszty obsługi administracyjnej inwestycji (koszty pośrednie).
5. W rozliczeniu końcowym uwzględniana jest wartość robót wykonanych we własnym zakresie przez przyszłych właścicieli, a wyłączonych z robót wykonawcy.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady
Nadzorczej S.A.
M
Małgorzata Molan

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Samopomoc”
w Grójcu
-1-

Przewodniczący Rady
Nadzorczej S.A.
„Samopomoc” w Grójcu
M
Mariusz Kateriak