



REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ NIEMIESZKANIOWYCH I USTALANIA KOSZTU BUDOWY (WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ) POSZCZEGÓLNYCH LOKALI I BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

1. Podstawy prawne:
 - 1) Ustawa Prawo spółdzielcze,
 - 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku,
 - 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje do rozliczeń kosztów:
 - 1) inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali,
 - 2) inwestycji niemieszkaniowych,
 - 3) budynków.

§ 1

Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - 1) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków odrębnej własności lokali,
 - 2) ustalania przez Spółdzielnię źródeł finansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku (obiektu) lub zespołu budynków. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się:
 - 1) koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku) lub zespołu budynków, tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem,

- 2) koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali i budynków zalicza się do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali i budynków, zawartych przez Spółdzielnię z członkami,
 - 3) nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji, kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali i budynków realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się:
- 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - 2) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - 3) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp.,
 - 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - 5) koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - 6) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
 - 7) opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych,
 - 8) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
 - 9) koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni (z ustawy),
 - 10) kary i odszkodowania płacowe, w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne,
 - 11) koszty postępowania sądowego,
 - 12) koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano lub nie rozpoczęto w terminie 2 lat,
 - 13) koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych, na podstawie decyzji właściwych władz,
 - 14) kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy,
 - 15) zwrot kosztów postępowania sądowego dotyczącego działalności inwestycyjnej,
 - 16) odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych w sferze inwestycji,

- 17) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytów bankowych lub od pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji,
 - 18) koszty marketingu, ogłoszeń i reklamy,
 - 19) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.
5. Jeśli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów w budownictwie mieszkaniowym i towarzyszącym (lokale użytkowe). Natomiast w przypadku zespołu domków jednorodzinnych, koszty pośrednie podzielone zostaną przez ilość wszystkich domków realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego.
6. Całkowity koszt inwestycyjny budynku lub zespołu budynków stanowi podstawę do określenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali, w tym budynku bądź zespołu budynków oraz do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) obiektu indywidualnego.
- Ustalenie kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali i obiektów indywidualnych powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku lub zespołu budynków:
- 1) kosztów robót stanu surowego zamkniętego,
 - 2) kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali i budynków w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora,
 - 3) pozostałych kosztów.
7. Koszty określone w § 1 ust. 6 pkt. 1), 2), 3) rozlicza się na poszczególne lokale (mieszkalne i użytkowe) proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli w budynku lub zespole budynków znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się na część mieszkalną i użytkową, proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
8. Ustalone w trybie określonym w § 1 ust. 7 koszty stanu surowego i koszty pozostałe w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali mieszkalnych. Kryteria tego zróżnicowani ustala Zarząd Spółdzielni.

9. Koszty wykończenia lokalu rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
10. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal, określonych według zasad przedstawionych w § 1 ust. 5, 6, 7, 8, 9 z wyłączeniem budynków indywidualnych.
11. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysu oraz planowanych i poniesionych kosztów pośrednich,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji - na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, ale nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku (budynków) do użytkowania.
12. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego rozliczania kosztów budowy, Spółdzielnia zastosuje zasady określone: polską normą PN-70/B-02365 lub PN-ISO 9836:2015:12.
13. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia zastosuje zasady określone: polską normą PN-70/B-02365 lub PN-ISO 9836:2015:12.
14. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, itp. oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, w tym także powierzchnię z wbudowanymi lub obudowanymi meblami. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów oraz piwnic lokatorskich. Powierzchnia lokalu, zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów, łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
15. Wstępne ustalenie kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych, tj. lokali mieszkalnych, użytkowych i budynków, do których mają być ustanowione prawa rzeczowe, stanowi

podstawę do określenia przez Spółdzielnię, w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:

- 1) deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu bądź budynku (adres budynku, nr lokalu, powierzchnia użytkowa), nr geodezyjnego działki, na której ma być wybudowany obiekt,
- 2) określenia wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy lokalu, budynku,
- 3) określenia zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,
- 4) terminu ostatecznego ustalenia kosztów budowy lokalu, budynku,
- 5) terminu rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka).

Niniejszy regulamin jest przekazywany każdemu członkowi jako załącznik do zawartej z nim umowy o budowę lokalu i budynku.

16. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie określonym w umowie, ale nie później niż w terminie 6 miesięcy, licząc od daty przejęcia budynku lub zespołu budynków do użytku (uzyskania pozwolenia na użytkowanie), tj. budynków wielolokalowych. Natomiast w przypadku budynków indywidualnych, budowanych i przekazywanych w stanie surowym, na 14 dni przed przekazaniem budynku użytkownikowi do prowadzenia robót wykończeniowych.

Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.

17. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.

18. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 04/04/24 z dnia 25.04.2024 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.