

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów budowy

i ustalania wysokości wkładów

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”
w Toruniu**

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu;

§ 1.

Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów budowlanych stanowi podstawę do:

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu.
2. Ustalania przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

§ 2.

1. Koszty budowy rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.
2. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
4. Całkowity koszt budowy (zadania inwestycyjnego) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.

§ 3.

1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednie związane z budową danego obiektu obejmujące roboty budowlano – montażowe, instalacyjne, wykończeniowe wraz z określonym wyposażeniem oraz przyłącza.
2. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez Spółdzielnię z członkami.
3. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.

§ 4.

Do kosztów pośrednich zalicza się nakłady finansowe na:

- 1) sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej;
- 2) badania i pomiary geologiczne i geodezyjne;

- 3) przygotowanie terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu lub przesadzenia drzew;
- 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej;
- 5) nabycie terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji;
- 6) urządzenie i ukształtowanie terenu, założenie terenów zielonych, drobnych form architektonicznych;
- 7) przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – ściekowych;
- 8) realizację elementów infrastruktury technicznej i udziału w inwestycjach towarzyszących, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych;
- 9) corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;
- 10) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji takich jak: odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, obsługi konta bankowego, obsługi inwestycyjnej i Zarządu.

§ 5.

Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku) to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali każdego budynku.

§ 6.

Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 7.

Całkowity koszt budowy budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali w tym budynku. Ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu budowy budynku:

- 1) kosztów robót stanu surowego zamkniętego;
- 2) kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora;
- 3) pozostałych kosztów.

§ 8.

1. Koszty określone w § 7 pkt 1 i 3 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem § 6.

2. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości to koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw 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.

§ 9.

Ustalone w trybie określonym w § 8 koszty stanu surowego i koszty pozostałe w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania korygowane są współczynnikami w zależności od cech użytkowych poszczególnych mieszkań i położenia lokalu na różnych kondygnacjach. Kryteria tego zróżnicowania ustalane są przez Zarząd Spółdzielni oddzielnie dla każdego realizowanego budynku i maksymalna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 – 1,1, a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem nie może ulec zmianie.

§ 10.

1. Koszty określone w § 7 pkt 2 rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
2. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) jest sumą kosztów przypadających na dany lokal.

§ 11.

1. Rozliczenie kosztów budowy lokalu dokonywane jest na podstawie zgromadzonych kosztów w ewidencji księgowej dotyczących danego budynku i infrastruktury, w którym znajduje się lokal mieszkalny. Rozliczenie kosztów budowy poszczególnych lokali dokonywane jest w dwóch etapach. Ustalenie wysokości wkładu budowlanego następuje:
 - 1) wstępnie – w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności tego lokalu – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej inwestycji.
 - 2) ostatecznie – w terminie 90 dni od daty zakończenia i rozliczenia inwestycji na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z urzędów księgowych,
2. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty inwestycji, a jednostką rozliczeniową jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami handlowymi lub usługowymi i garażami, koszt 1m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną, lokale użytkowe i garaże z zastosowaniem metod kosztorysowania.
3. Członkowski koszt budowy lokalu ustala się mnożąc jednostkę rozliczeniową przez powierzchnię lokalu.
4. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosowanie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie lokali do zasiedlenia lub eksploatacji.

5. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.
6. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 20% wstępnego członkowskiego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część członek może wnosić systemem ratalnym przed zasiedleniem mieszkania lub jednorazowo za pomocą kredytu bankowego.
7. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

§ 12.

1. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje następującą zasadę:
 - 1) wstępnie na podstawie projektu dokumentacji technicznej;
 - 2) do ostatecznego rozliczenia powierzchnię oblicza się według obmiaru z natury.
2. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m².
3. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m². Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów, łazienek, ubikacji itp. pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140cm do 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacji, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane. 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 urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
6. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 13.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię wysokości wkładów budowlanych w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę pod rygorem nieważności, która zawiera:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 2) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego;
 - 3) zobowiązanie członka do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie;
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty;
 - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych;
 - 8) określenie terminu przekazania lokalu i wypowiedzenie umowy;
 - 9) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu;
 - 10) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 14.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu), które jest zbywalne, podlega spadkobraniu i egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 15.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 6 miesięcy od daty przejęcia budynku do użytku – uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty to dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych z założeniem wzrostu cen i ustalenia terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego, a kosztami na przydzielony członkowi lokal, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatecznego zadania niekubaturowego.

§ 16.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów budowy, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, wysokości wkładów oraz zasad ich wnoszenia i rozliczeń z tego tytułu” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2000 z dnia 10.04.2000r. oraz Aneks nr 1 z dnia 09.06.2004r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2004 i Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2004 z dnia 19.07.2004r.

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 71 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w dniu 22.10.2009r. Uchwałą nr 54/2009/IV i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.