



REGULAMIN
ustalania i rozliczania kosztów inwestycji
Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowych

Koziegłowy 2021 r.

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów inwestycji tj. kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz zasady ustalania kosztów przypadających na poszczególne lokale.

§ 2

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 uiścić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu.

§ 3

Zakres zadania inwestycyjnego określa Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.
2. Kosztem budowy lokalu jest część kosztów zadania inwestycyjnego przypadająca na dany lokal.

§ 5

1. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z budową budynku (budynków), tj. koszty robót budowlano-montażowych, robót instalacyjnych, wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanego przez członków Spółdzielni.
2. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - 1) koszty opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - 2) koszty badań i pomiarów geodezyjnych i geologicznych,
 - 3) koszty przygotowania terenów 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 opłat za jego wieczyste użytkowanie w okresie od nabycia terenu do czasu zakończenia inwestycji,
 - 6) opłaty za przyłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej,
 - 7) koszty budowy dróg, chodników, parkingów, zieleni i małej architektury,
 - 8) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

§ 6

1. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek, o koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.
3. 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.

§ 7

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale mieszkalne następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla budynku w sposób określony w § 5 i 6 (pomniejszonych o koszty budowy lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali mieszkalnych.
2. Koszty budowy lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne ustala się na podstawie kalkulacji uwzględniającej ułamkowy udział tych lokali w kosztach, o których mowa w § 5, wynikający z przeznaczenia tych lokali.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalenia i rozliczania kosztów budowy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
4. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej. W Przypadku miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych jednostką rozliczeniową jest sztuka (miejsce postojowe).
5. Koszt budowy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych może być korygowany współczynnikiem atrakcyjności, w szczególności z uwagi na atrakcyjność poszczególnych lokali, ich usytuowanie w bryle budynku, kondygnację, kształtowanie się popytu czy politykę sprzedażową. Decyzję o ewentualnym zastosowaniu współczynników atrakcyjności i ich wysokości podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały, o której mowa w § 10 regulaminu.
6. Współczynnik atrakcyjności, o którym mowa w ust. 5 służy do wyliczenia kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.) lokali na każdym etapie ustalania kosztów zadania inwestycyjnego oraz ustalenia kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale mieszkalne, lokale niemieszkalne lub miejsca postojowe.

§ 8

1. Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń w lokalu, a szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkowników lokali, bez względu na ich przeznaczenie. Do powierzchni lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału, chyba że umowy zawierane z członkami stanowią inaczej.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN – ISO 9836:1997.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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 220 cm lub wyższej zalicza się w 100%.
4. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§ 9

1. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego oraz ustalenie kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale dokonywane jest w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu inwestorskiego lub wykonawczego,
 - b) ostatecznie – w terminie ustawowym 3 miesięcy dla wkładów budowlanych (lub 6 miesięcy dla wkładów mieszkaniowych) od oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Przypadające na poszczególne lokale koszty ustalone wstępnie stanowią podstawę do wstępnego ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych lub wkładów budowlanych, a koszty ustalone ostatecznie – podstawę do ostatecznego ustalenia wysokości tych wkładów.

§ 10

Wstępne i ostateczne rozliczenie kosztów budowy 1 m² lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 11

Niniejszy tekst jednolity regulaminu uchwalonego na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 78/2003 z dnia 01.12.2003 r. uwzględnia zmiany wprowadzone na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 58/2004 z dnia 27.09.2004 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 43/2005 z dnia 25.07.2005 r., uchwały Rady Nadzorczej nr 49/2010 z dnia 30.08.2010 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 5/2021 z dnia 25.01.2021 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jadewsz Warcaszk
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Maria Libera-Kaczyńska

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-026 Koziegłowy, Os. Leśne 18A

04