

REGULAMIN
REALIZACJI I ROZLICZEŃ KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LIPNIE

Podstawa Prawna:

- ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 poz. 1116 z 2001 roku z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30 poz. 210 z 1982 roku z późn. zm.),
- ustawa o rachunkowości z 29.09.1994 r. (Dz. U. nr 121 poz. 591 z 1994 roku z późn. zm.),
- Kodeks Cywilny z 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. 16 poz. 93 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni.

§ 1

1. Zadanie inwestycyjne może być realizowane przez Spółdzielnię:

- 1) ze środków przyszłych użytkowników lokali.
- 2) ze środków własnych Spółdzielni, gdy:
 - lokale, garaże, miejsca postojowe nie będą własnością przyszłych użytkowników,
 - inwestycja będzie realizowana w systemie deweloperskim celem sprzedaży lokali;
- 3) ze środków obcych:
 - z kredytu bankowego,
 - funduszy celowych,
 - z połączenia powyższych środków.

2. Zadanie inwestycyjne może być:

- 1) jednoobiektowe (jeden budynek),
- 2) wieloobiektowe lub wielosegmentowe (kilka budynków lub segmentów).

3. Zadanie inwestycyjne po jego zrealizowaniu podlega rozliczeniu.

§ 2

1. Na koszty zadania inwestycyjnego składają się koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania, łącznie z podatkiem od towarów i usług, w takiej części, która nie podlega obniżeniu o podatek naliczony.

Ich podział różni się w zależności od tego, czy Spółdzielnia realizuje inwestycje wieloobiektową, czy jednoobiektową.

2. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek.

3. Przez koszty bezpośrednie inwestycji, należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, związane są z realizacją budynku wraz z infrastrukturą techniczną, w szczególności są to:

- roboty budowlano – montażowe,
- roboty instalacyjne,
- roboty wykończeniowe na częściach wspólnych budynku,
- koszty opłat przyłączeniowych do sieci,
- wyposażenie do ogólnej obsługi lokali.

4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do którego zalicza się w szczególności:

- koszty nabycia gruntu na własność lub prawa wieczystego użytkowania gruntu/pod daną

Palczak

faj

- inwestycję.
- opłaty i podatki za użytkowanie gruntu.
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowej.
 - koszty prowadzenia badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji.
 - koszty przygotowania terenu pod budowę.
 - koszty odszkodowania z tytułu wycinki drzew i nasadzeń za wycinkę drzew.
 - koszty nadzoru autorskiego.
 - koszty ekspertyz, opinii i analiz związanych z realizowaną inwestycją.
 - koszty marketingu, reklam i ogłoszeń prasowych,
 - koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne,
 - koszty ubezpieczenia budowy.
 - koszty wykonania dróg i chodników,
 - koszty robót wykonanych w obiektach lub na nieruchomościach należących do innych użytkowników, związane z realizacją prowadzonego zadania inwestycyjnego lub warunkujące rozpoczęcie tego zadania inwestycyjnego, a nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów.
 - koszty obsługi inwestycyjnej zleconej (w tym nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi),
 - odsetki bankowe w okresie realizacji zadania inwestycyjnego,
 - opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
 - koszty postępowania sądowego poniesione przez Spółdzielnię w związku z prowadzeniem danego zadania inwestycyjnego, odszkodowania, kary umowne itp.,
 - straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
 - koszty administracji ogólnej Spółdzielni przypadające na dane zadanie inwestycyjne związane z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego, w wysokości ustalonej każdorazowo dla danego zadania inwestycyjnego na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały,
 - zabezpieczenie i konserwację inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji Zarządu i innych organów.
 - koszty lustracji inwestycyjnej,
 - inne koszty niezbędne do prowadzenia zadania inwestycyjnego.
5. Przychody i koszty powstałe po zakończeniu działalności inwestycyjnej na rozliczonym zadaniu Spółdzielni rozlicza się z funduszem zasobowym lub funduszem przyszłych inwestycji według decyzji Zarządu.
6. Koszty dodatkowego wyposażenia lokali nie są wliczane do kosztów budowy budynków i są ponoszone przez użytkowników tych lokali.

§ 3

Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według ceny nabycia, jeżeli od momentu zakupu nie minęło więcej niż 3 lata. W innym przypadku według wyceny uprawnionego rzeczoznawcy.

§ 4

Poniesione nakłady na inwestycję są podstawą do:

1. ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

Ralcaall / *fspow*

2. rozliczeń z członkami, którzy finansują budowę lokali
3. rozliczeń z bankiem, w którym zaciągnięto kredyt, w przypadku ewentualnego zaciągnięcia na realizację inwestycji.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych Spółdzielni dokonuje się po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów i po przekazaniu budynku do użytkowania w terminie zgodnym z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków kredytowych ostateczne rozliczenie inwestycji może być zweryfikowane po przyjęciu rozliczenia przez bank kredytujący, jeżeli nie nastąpiło ono do czasu rozliczenia inwestycji.
3. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek lub segment, na każdy z tych budynków lub segmentów zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne budynki lub segmenty lub proporcjonalnie do ich powierzchni.
4. W przypadku, gdy inwestycja jest wielobudynkowa lub wielosegmentowa rozliczenie końcowe sporządzone zostanie w terminie zgodnym z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po przekazaniu do użytkowania całej inwestycji.
5. Rozliczenie to uwzględniać będzie wszystkie nakłady związane z całym zadaniem inwestycyjnym.
6. Rozliczenia te zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budynku na poszczególne lokale mieszkalne i lokale użytkowe jest koszt budowy: 1m² w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach mieszkalno-usługowych, pawilonach wolnostojących.
2. Dla określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych przyjmuje się Polską Normę PN-70/B-02365.
3. Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkowników lokali bez względu na ich przeznaczenie.
Do powierzchni lokalu nie zalicza się balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, piwnic i komórek lokatorskich.
4. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle ścian surowych na wysokości 1m od podłogi. Powierzchnię pomieszczeń lub części o wysokości równej lub większej od 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu w 100%.
Powierzchnię pomieszczeń lub części o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz nie większej od 2,20m zalicza się w 50%.
Powierzchnię pomieszczeń lub części o wysokości mniejszej niż 1,40m pomija się całkowicie.

§ 7

1. Koszt budowy lokalu oblicza się dla powierzchni użytkowej:
 - przy wstępnym określaniu kosztów inwestycji – wynikającej z dokumentacji projektowej,
 - przy ostatecznym określeniu kosztów (rozliczenie ostateczne) – wynikającej z pomiaru lokalu z natury w obecności przyszłego użytkownika lub osoby przez niego upoważnionej.
2. Na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji obliczony zostaje ostateczny koszt jednostkowy budowy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych lub modernizacji.
3. Wysokość ceny 1m² lokalu w realizowanej inwestycji określa się na podstawie zaplanowanych

Rakozally *JSPOL*

kosztów inwestycji.

4. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi i garażami, koszty zadania inwestycyjnego (inwestycji) na ten obiekt dzieli się w pierwszej kolejności na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni.
6. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się między sobą cechami konstrukcji, instalacji wewnętrznej, wyposażenia, wykonania lub innymi, podział nakładów powinien uwzględniać te różnice według indywidualnej oceny.
7. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami i miejscami postojowymi, koszt 1m² powierzchni garażu i miejsca postojowego ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni w oparciu o analizę projektu technicznego, lokalizację obiektu i kosztorys inwestorski.

§ 8

1. Podstawą kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt budowy 1m² wynikający z podzielenia kosztów całkowitych przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych objętych zadaniem.
2. Koszt budowy lokalu mieszkalnego wynika z iloczynu jego powierzchni oraz kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej.
Paragraf 5 pkt 6 stosuje się odpowiednio.

§ 9

Ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego wartość poszczególnych składników majątkowych stanowi podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego.

§ 10

Koszt budowy lokali przyjętych do rozliczeń wstępnych w terminie ostatecznego rozliczenia inwestycji podlega korekcie w wyniku ustalenia rzeczywistych kosztów budowy.

§ 11

Różnicowanie kosztów budowy poszczególnych lokali stosuje się w formie współczynników atrakcyjności, korygujących tj.: zwiększających lub zmniejszających koszt 1m² kosztu budowy lokalu. Decyzję o ewentualnym zastosowaniu współczynników atrakcyjności i ich wysokości zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 12

Do czynników wpływających na ustalenie współczynnika atrakcyjności lokali mieszkalnych należy zaliczyć w szczególności:

1. położenie lokalu na poszczególnych kondygnacjach budynku,
2. usytuowanie lokalu w budynku,
3. brak w lokalu balkonu lub loggi, gdy inne lokale te elementy posiadają,
4. różnice w normatywnym wyposażeniu poszczególnych lokali z tytułu specjalnego przystosowania lokali,
5. inne czynniki określone przez Zarząd.

§ 13

Uzyskane w wyniku inwestycji środki trwałe wprowadza się do ewidencji z datą przekazania do eksploatacji.

Palczall 7/11

§ 14

Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 15

W przypadku, gdy po wybudowaniu przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży lub miejsc postojowych zostanie przeniesiona ich własność, członkowie na rzecz których dokonane zostało przeniesienie własności, pokrywają wszystkie koszty związane z tą czynnością.

§ 16

1. Inwestycja może się rozpocząć, po podpisaniu umów rezerwacyjnych dla co najmniej 50% lokali, które mają powstać w wyniku realizacji inwestycji.
2. Umowa rezerwacyjna nie powoduje powstania ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie jest zbywalna bez zgody Spółdzielni.
3. Przy podpisaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej przez Zarząd indywidualnie dla każdej inwestycji. Kwota ta nie stanowi zadatku w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. W przypadku, kiedy już po rozpoczęciu inwestycji ilość lokali, co do których podpisano umowę o budowę lokalu spadła poniżej 50% ilości lokali w realizowanej inwestycji, możliwe jest czasowe wstrzymanie jej realizacji, aż do momentu uzupełnienia ilości osób zainteresowanych inwestycją lub kontynuacja inwestycji ze środków własnych Spółdzielni bądź z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego.
2. Decyzję w sprawie prowadzenia inwestycji w sytuacji opisanej w pkt 1 niniejszego paragrafu podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 18

Szczegółowe ustalenia dotyczące przewidywanych kosztów budowy, terminów wnoszenia zaliczek na wkład budowlany, terminów oddania obiektów i stanu wykończenia określają umowy zawierane z przyszłymi użytkownikami.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 10/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie z dnia 25.05.2017r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Lipnie
os. Sikorskiego 19

Sekretarz RN
Palczak Katarzyna

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lipnie
Franciszek Legosz