

7

**UCHWAŁA NR 80/2013**  
Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 24.10.2013 r.

w sprawie:

zatwierdzenia „Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Nr 72/2009 z dnia 14.05.2009 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA  
Otwockiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY  
Tadeusz MOJSA  
W-wa 5717

Uzasadnienie do uchwały nr 80  
z dnia 24.10.2013r.

Zmiana „Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni mieszkaniowej” dokonywana jest w związku przystąpieniem Spółdzielni do realizacji nowych inwestycji na zasadzie budowy lokali dla członków spółdzielni w systemie spółdzielczym. Spółdzielnia od 2008 roku budowała lokale w systemie deweloperskim, w którym to zbywała lokale za cenę sprzedaży. W kolejnym okresie Spółdzielnia przystąpi do realizacji zadania Ługi VII- członkowie będą wnosili wkłady budowlane i w związku z powyższym należało zweryfikować zapisy regulaminu.

Przy tej okazji w regulaminie uporządkowane zostały numery ustępów i punktów wg obowiązujących zasad.

## REGULAMIN

### ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### *I. Postanowienia ogólne*

##### § 1

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o przepisy :

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848)
2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz 1222.)
3. Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000037902 w dniu 25.01.2008 r. z późn. zm.

##### § 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 mieszkaniowego lub prawo odrębnej własności lokalu.

##### § 3

Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.

##### § 4

1. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano – montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali realizowanego indywidualnie przez ich użytkowników.
2. Do kosztów pośrednich zalicza się:
  - 1) nabycie gruntów dla realizacji zadania inwestycyjnego;
  - 2) wartość ewidencyjną gruntów, które przed przystąpieniem do realizacji inwestycji stanowiły własność Spółdzielni lub których Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym;
  - 3) opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
  - 4) badania geologiczne i pomiary geodezyjne;
  - 5) przygotowanie terenów pod budowę a w szczególności rozbiórki, wycinki drzew;
  - 6) nadzór autorski i obsługę procesu inwestycyjnego;
  - 7) koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umów o pracę obsługujących proces zawierania umów i rozliczeń finansowych w związku z wnoszeniem wkładów;

- 8) infrastrukturę techniczną (przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne, drogi dojazdowe, itp.) ;
- 9) opłaty za przyłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłej;
- 10) urządzenie i ukształtowanie terenu, dróg, chodników, urządzania zieleni, drobnych form architektonicznych;
- 11) ubezpieczenie budowy;
- 12) obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania budowy, np. odsetki i prowizje od kredytu bankowego ;
- 13) podatki i opłaty związane z prowadzoną inwestycją,
- 14) reklam i ogłoszeń,
- 15) lustracji obejmującej inwestycję.

## **II. Zadania inwestycyjne obejmujące budynki z lokalami mieszkalnymi**

### § 5

1. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek mieszkalny, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek mieszkalny, na każdy z tych budynków zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### § 6

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale mieszkalne następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla budynku w sposób określony w § 5 przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
2. Jednostką rozliczenia kosztów jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

### § 7

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych służących potrzebom użytkowników lokali, bez względu na ich przeznaczenie. Do powierzchni lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic chyba, że umowy zawierane z członkami Spółdzielni o budowę lokali stanowią inaczej.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje się z natury po zakończeniu realizacji budynku - według normy przyjętej w zatwierdzonym projekcie budowlanym tego budynku.

### § 8

Ustalone i rozliczone stosownie do postanowień § 6 koszty przypadające na poszczególne lokale mieszkalne mogą być skorygowane współczynnikiem wzrostu lub obniżenia kosztów dla poszczególnych lokali w granicach 0,9-1,1 w zależności od kondygnacji, na której lokal jest usytuowany lub z uwagi na brak balkonu, logii itp. Zastosowanie współczynnika korygującego i jego wysokość ustalane jest w umowie o budowę danego lokalu, zawartej pomiędzy Spółdzielnią i członkiem Spółdzielni.

## § 9

1. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
  - 2) ostatecznie - na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji zadania inwestycyjnego.
2. Przypadające na poszczególne lokale mieszkalne koszty ustalone wstępnie stanowią podstawę do wstępnego ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a koszty ustalone ostatecznie- podstawę do ostatecznego ustalenia wysokości tych wkładów.

## § 10

1. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali mieszkalnych jest dokonywane w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie.
2. Jeżeli w momencie ostatecznego rozliczenia nie zostały wykonane w całości wszystkie roboty to rozliczenie dokonywane jest z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych wraz z ustaleniem terminu ich zakończenia.

### ***III. Zadania inwestycyjne obejmujące budynki z lokalami mieszkalnymi i usługowymi, i garażami.***

## § 11

Jeżeli w danym budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, i garaże, to dla ustalenia kosztów budowy poszczególnych części takiego budynku (mieszkalnej, usługowej, garaży) określa się następujący tryb postępowania:

- 1) jednostką rozliczeniową kosztu budynku z wbudowanymi lokalami użytkowymi jest  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej tego budynku, z tym że dla lokali użytkowych jako powierzchnię użytkową dla potrzeb rozliczenia kosztów budowy przyjmuje się ich faktyczną powierzchnię użytkową pomnożoną przez wskaźnik stanowiący stosunek wysokości kondygnacji lokalu użytkowego do wysokości kondygnacji lokalu mieszkalnego;
- 2) jednostką rozliczeniową kosztu budynku z wbudowanymi garażami jest  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku, z tym że dla garaży jako powierzchnię użytkową dla potrzeb rozliczenia kosztów budowy przyjmuje się ich faktyczną powierzchnię użytkową pomnożoną przez wskaźnik 0,25 wynikający z ograniczonego zakresu robót instalacyjno budowlanych w tych lokalach. Dla garaży wielostanowiskowych jako faktyczną powierzchnię użytkową przyjmuje się łączną powierzchnię miejsc postojowych garażu.

### ***IV. Zadania inwestycyjne obejmujące lokale użytkowe lub garaże.***

## § 12

1. Koszty budowy lokali użytkowych w budynkach wolnostojących ustala się w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów bezpośrednich i pośrednich przypadających na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

2. Koszty budowy garaży wolnostojących lub w zabudowie szeregowej ustala się w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów bezpośrednich oraz przypadających na garaże kosztów pośrednich i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych garaży.
3. Koszty budowy samodzielnych garaży wielostanowiskowych ustala się w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów bezpośrednich oraz przypadających na garaże kosztów pośrednich i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni miejsc postojowych w tych garażach.

**V. *Zadania inwestycyjne obejmujące budynki budowane w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na zasadach deweloperskich.***

**§ 13**

1. Spółdzielnia na mocy uprawnień wynikających z § 4 ust. 2 pkt 6 oraz § 6 Statutu – może budować budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Organem upoważnionym do określenia zasad organizacyjno – finansowych realizacji budynków, o których mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie Członków.
3. Koszty budowy budynków ustalane są w koszcie wytworzenia obejmującym koszty pozostające w bezpośrednim związku z prowadzonym zadaniem deweloperskim oraz uzasadnioną częścią kosztów pośrednich związanych z wybudowaniem lokali. W roku obrotowym, w którym dokonywana jest sprzedaż lokali, do kosztów budowy doliczane są koszty ogólne Spółdzielni w wielkości wynikającej z realizacji sprzedaży i planu finansowo gospodarczego. Koszty przypadające na poszczególne lokale ustalone są jako iloczyn kosztów budowy budynku i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczącej poszczególnych lokali.
4. Cena sprzedaży lokali ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej oraz planowanej marży zysku. Przy ustalaniu ceny sprzedaży Zarząd Spółdzielni stosuje współczynniki korygujące planowane koszty budowy w zależności od kondygnacji, na której lokal jest usytuowany oraz z uwagi na jego wielkość.
5. Planowane koszty przypadające na poszczególne lokale mieszkalne uwzględniające zastosowane współczynniki korygujące wraz z doliczoną marżą zysku stanowią cenę ich sprzedaży przyjmowaną do umowy o budowę lokalu, którą zawiera Zarząd Spółdzielni z nabywcą lokalu.
6. Dodatnia różnica pomiędzy kosztami realizacji budynku (zadania inwestycyjnego) a ceną uzyskaną ze sprzedaży znajdujących się w nim lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowi dochód Spółdzielni podlegający rozdysponowaniu przez Walne Zgromadzenie na odpowiednie cele statutowej działalności Spółdzielni.
7. W przypadku, kiedy Spółdzielnia poniosłaby stratę z tytułu realizacji budynku w systemie deweloperskim, a inne uzyskane dochody nie pokryłyby tej straty, decyzję o jej rozliczeniu podejmuje Walne Zgromadzenie Członków. Podjęta w tym zakresie uchwała winna uwzględniać zapisy art. 90 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze.

