

Tekst ujednoczony

REGULAMIN

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

uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/2013 z dnia 24.10.2013 r. i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 37/2018 z dnia 13.12.2018 r.

Grudzień 2018

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. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1285).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.).
3. Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 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 osoby, 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 obsługujących proces zawierania umów i rozliczeń finansowych w związku z wnoszeniem wkładów na podstawie zawartych umów o pracę;
- 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, urządzenia zieleni, drobnych form architektonicznych;
- 11) ubezpieczenie budowy;
- 12) obsługi zobowiązań zaciągniętych z celu sfinansowania budowy np. odsetki i prowizje od kredytu bankowego ;
- 13) podatki i opłaty związane z prowadzoną inwestycją.

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 m² 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 osobami o budowę lokali stanowią inaczej.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje się z natury po zakończeniu realizacji budynku - według zasad (norm) przyjętych 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 zgodnie z Regulaminem ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali.

§ 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, w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i 3 miesięcy w przypadku prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli w momencie ostatecznego rozliczenia nie zostały wykonane w całości wszystkie roboty (np. ukształtowanie terenu, zieleń itp.), to rozliczenie dokonywane jest z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych wraz z ustaleniem terminu w którym prace zostaną zakończone.

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

§ 11

Jeżeli w danym budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe lub 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 m² 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 m² 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 i 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 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 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 § 67 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 uzasadniona część 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 może stosować współczynniki korygujące planowane koszty budowy z uwagi na atrakcyjność lokali. W przypadku długotrwałego, ponad rok od uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie, braku chętnych na zakup lokalu Zarząd ma prawo obniżyć cenę sprzedaży do 10 % pierwotnej wartości.
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. Różnica pomiędzy kosztami realizacji budynku (zadania inwestycyjnego) i ceną uzyskaną ze sprzedaży znajdujących się w nim lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowi dochód Spółdzielni podlegający rozdysonowaniu przez Walne Zgromadzenie na odpowiednie cele statutowej działalności Spółdzielni.

§ 14

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 80/2013 w dniu 24.10.2013 r. z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.

Tekst niniejszego regulaminu uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/2013 z dnia 24.10.2013r. uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 37/2018 z dnia 13.12.2018 r.