

Uchwała Nr 9/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie z dnia 22.02.2021 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów budowy mieszkań, ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy inwestycji przy ul. Traugutta w Piastowie.

Na podstawie § 29 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie postanawia się, co następuje:

§ 1

Przyjąć Regulamin rozliczania kosztów budowy mieszkań, ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy inwestycji przy ul. Traugutta w Piastowie w treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik - Regulamin rozliczania kosztów budowy mieszkań, ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy inwestycji przy ul. Traugutta w Piastowie.

SEKRETARZ RN


.....
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCY RN


.....
/Piotr Czerwiński/


RADCA PRAWNY
GRZEGORZ ABRAMEK

**REGULAMIN rozliczania kosztów budowy mieszkań,
ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy
inwestycji przy ul. Traugutta w Piastowie**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) budynku stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie z nabywcami lokali z tytułu wkładu budowlanego. Koszt budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1.1. wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów,
 - 1.2. ostatecznie - przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i klatek schodowych.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowry, 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 lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów inwestycji oblicza się według:
 - 4.1. Dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego, o którym mowa w pkt 16.
 - 4.2. Powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku - w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego, o którym mowa w pkt 17.
5. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

6. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości:

- od 2,20 m wzwyż zaliczana jest w 100 %
- od 1,40 m do 2,20 m zaliczana jest w 50 %
- do 1,40 m nie zalicza się.

7. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.

8. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową obiektu (budynku), tj. robotami budowlano - montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem.

9. Do kosztów pośrednich zalicza się:

- koszty sporządzenia dokumentacji projektowo - kosztorysowej,
- koszty badań i pomiarów geologicznych,
- koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp.
- koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
- koszty nabycia terenu lub jego wartość, a także opłaty za użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
- rzeczywisty koszt zaangażowania pracowników administracji i innych kosztów biurowych związanych z budową nowych obiektów mieszkalnych,
- inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

11. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.

12. Ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali winno być dokonane wg poniższych zasad:

12.1. Dla obiektów jednofunkcyjnych - koszt całkowity przeliczony na 1 m² powierzchni użytkowej obiektu.

12.2. Dla obiektów wielofunkcyjnych - należy ustalić koszt całkowity (koszty bezpośrednie i pośrednie) dla każdej funkcji a następnie każdą z funkcji przeliczyć na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

12.3. Rozdział kosztów bezpośrednich i pośrednich inwestycji wielofunkcyjnej należy przeprowadzić wg schematu:

12.3.1. Koszty bezpośrednie:

- roboty stanu surowego otwartego całego obiektu rozliczyć proporcjonalnie do kubatury lub powierzchni poszczególnych funkcji obiektu,
- roboty wykończeniowe wewnętrzne rozliczyć oddzielnie dla każdej funkcji na podstawie kalkulacji wykonawców robót,
- roboty wykończeniowe zewnętrzne rozliczyć oddzielnie tam, gdzie je można przypisać konkretnej funkcji, zaś pozostałe obliczyć łącznie i rozdzielić wskaźnikiem kubaturowym lub powierzchniowym,
- instalacje wewnętrzne i zewnętrzne obliczyć oddzielnie i przypisać odpowiednim funkcjom, zaś wspólne podzielić wskaźnikiem kubaturowym, powierzchniowym lub mocy zainstalowanej.

12.3.2. Koszty pośrednie:

- urządzenia terenu wspólne dla wszystkich funkcji rozliczyć wskaźnikiem kubaturowym lub powierzchniowym,
- koszty opracowania dokumentacji technicznej rozliczyć proporcjonalnie na poszczególne rodzaje robót wg kosztorysów inwestorskich, a następnie wskaźnikiem kubaturowym lub powierzchniowym dla funkcji,
- przygotowanie inwestycji, terenu, placu budowy, prace geodezyjne i geologiczne rozliczyć wskaźnikiem kubaturowym lub powierzchniowym,
- koszty nadzoru inwestorskiego i autorskiego proporcjonalnie do przerobu kosztów bezpośrednich poszczególnych funkcji,

12.4. Przed każdym rozpoczęciem realizacji inwestycji wielofunkcyjnej, Zarząd Spółdzielni opracuje szczegółowe zasady rozdziału kosztów inwestycji zgodnie z niniejszym regulaminem.

13. Koszty inwestycji rozliczane będą w odniesieniu do podstawowej powierzchni użytkowej budynku.

13.1. Na stan surowy otwarty składają się koszty następujących elementów budynku:

- wykopy fundamentowe,
- fundamenty,
- ściany i stropy podziemia (konstrukcja),
- ściany i stropy nadziemia (konstrukcja),
- kominy,
- klatki schodowe (konstrukcja),
- dach (konstrukcja i pokrycie).

14. Ustalone w trybie określonym w pkt 18 koszty całkowite obiektu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania mogą zostać zróżnicowane w zależności od wskaźników atrakcyjności ustalonych przez Zarząd odrębną uchwałą. Łączna kwota kosztów objętych zróżnicowaniem nie ulega zmianie.

15. Ustalenia kosztów inwestycji mieszkaniowej i kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:

- wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysowej,
- ostatecznie - po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

16. Wstępne ustalenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do opracowania przez Spółdzielnię finansowych warunków nabycia lokali i podpisania umów o budowę lokalu.

17. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

18. Ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji koszt budowy lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego wymaganego od członka uzyskującego własność lokalu.


Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2021 r. uchwałą Nr 9/2021.

SEKRETARZ RN




.....
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCY RN



.....
/Piotr Czerwiński/

Sprawdzono pod kątem formalno-prawnym:



RADCA PRAWNY
GRZEGORZ ABRAMEK

Opracował Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
CZŁONEK ZARZĄDU



mgr Martena Tomczyk

PREZES ZARZĄDU



mgr Małgorzata Zawodnik