REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycji w zakresie budowy budynków mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, dla których Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żaganiu po raz pierwszy ustanawia tytuły prawne.

Rozdział I
Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, z 2002 r.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu.

Rozdział II
Postanowienia ogólne.

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie do inwestycji Spółdzielni, o których mowa w § 4 ust.3, pkt.1-4 Statutu.
2. Inwestycje realizowane są na podstawie:
   1) założeń organizacyjno-finansowych, które rozstrzygają o:
      a) standardzie technicznym i funkcjonalno-użytkowym budynków,
      b) źródłach finansowania inwestycji,
      c) organizacji obsługi procesu inwestycyjnego.
   2) niniejszego regulaminu
   3) umów z członkami Spółdzielni o budowę lokali.

3. Umowy, o których mowa w ust. 2, pkt. 3 zawierać muszą ustalenia, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
4. Postanowienia wynikające z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą założeń organizacyjno-finansowych i regulaminu, o których mowa w ust 2, pkt 1 i 2, powinny być uwzględnione w umowach z członkami spółdzielni (ust. 2, pkt 3).

§ 3

1. Budynkiem mieszkalnym w rozumieniu regulaminu, jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, chociażby oprócz lokali mieszkalnych obejmował również lokale użytkowe i garaże, jeżeli powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku ogółem.

2. Garażem jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów samochodowych i faktycznie wykorzystywane na ten cel. Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.
3. Za lokal użytkowy uważa się jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będący lokalem mieszkalnym, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, przeznaczonym do prowadzenia handlu, biura, świadczenia usług itp.
4. Regulamin ma zastosowanie wyłącznie do rozliczania inwestycji, natomiast postanowienia umów o budowę lokali i akty notarialne ustanawiające odrębną własność lokali są regulowane przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i kodeksu cywilnego.

§ 4

1. Przez całkowity koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego. Poszczególne obiekty (zadania inwestycyjne) rozlicza się odrębnie według indywidualnych kosztów budowy.
2. Na całkowity koszt budowy zadania inwestycyjnego składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową obiektu (budynku), tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem oraz urządzeniem i ukształtowaniem terenu, założenie zieleni wewnątrzosiedlowej, ogrodzenia itp.
4. Przez koszty pośrednie należy rozumieć inne koszty związane z realizacją danego zadania lub etapu, do których zalicza się między innymi koszty:
   1) sporządzenie koncepcji programowo-przestrzennej,
   2) sporządzenie dokumentacji projektowej,
   3) nadzoru autorskiego i inwestorskiego,
   4) obsługi geodezyjnej,
   5) nabycia terenów pod budowę lub wartość prawa do gruntu,
   6) rozbiórki istniejących na terenie inwestycji obiektów ,
   7) budowy i rozbiórki tymczasowego zaplecza budowy, w zakresie obciążającym inwestora,
   8) podatku od gruntu i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, ponoszonych w okresie budowy,
   9) urządzenia księgi wieczystej dla powstałej nieruchomości,
   10) odsetek od kredytów i pożyczek,
   11) obsługi administracyjnej inwestycji,
   12) inne, których nie można zaliczyć bezpośrednio do kosztów obiektów realizowanych w ramach danego zadania inwestycyjnego.
5. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, to całość kosztów bezpośrednich i pośrednich , zalicza się do tego budynku.
6. W przypadku inwestycji wielobudynkowej, na każdy z budynków ustala się odrębnie koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki, proporcjonalnie do ich łącznej powierzchni użytkowej.

§ 5

1. Uzyskane w wyniku inwestycji środki trwałe i wyposażenie, wprowadza się do ewidencji środków trwałych, pod datą przekazania ich do eksploatacji, na podstawie dokumentu OT (przyjęcie środka trwałego), wystawionego przez Dział Techniczno-Remontowy.
2. Po rozliczeniu inwestycji i ujawnieniu obiektu w księdze wieczystej – ustanawia się odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest:
   1) w przypadku lokali mieszkalnych i garaży - 1 m^2 powierzchni użytkowej,
   2) w przypadku lokali użytkowych wbudowanych, o kondygnacji wyższej niż 2,80m– 1 m^3 kubatury pomieszczeń, które zostaną przeliczone na 1 m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu.
2. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży dla celów rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oblicza się zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenie wskaźników kubaturowych i powierzchniowych”, według:
   1) dokumentacji technicznej obiektu – w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego,
   2) powykonawczej dokumentacji technicznej – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.
3. Do kosztów budowy lokalu mieszkalnego i użytkowego zalicza się również koszt budowy pomieszczeń przynależnych (piwnic, schowków itp.).

Rozdział III
Ustalenie kosztów budowy i wymaganych wkładów oraz zasady rozliczania tych kosztów.

§ 7

Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale i garaże, stanowi podstawę do ustalenia wymaganej wysokości wkładów budowlanych, jakie zobowiązani są wnieść członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu.

§ 8

1. Koszty budowy, o których mowa w § 7 oraz wysokość wkładu budowlanego Spółdzielnia ustala w trzech etapach.
   1) Wstępnie, przed zleceniem dokumentacji projektowej, na podstawie koncepcji architektoniczno-programowej.
   2) Po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zawarcia umowy z wykonawcą, zgodnie ze zbiorczym zestawieniem kosztów budowy.
   3) Ostatecznie – całkowity koszt budowy ustala się na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię i zaewidencjonowanych w dokumentacji finansowej. W całkowitym koszcie budowy może być również

uwzględniona rezerwa na sfinansowanie tych robót, których wykonanie ze względów racjonalnych zostało odłożone na termin późniejszy. Rezerwa ta podlega rozwiązaniu w wysokości faktycznych kosztów, wyliczonych po zakończeniu robót.

4) W przypadku realizowania garaży wbudowanych wstępny koszt jednostkowy 1 m^2 określa się na podstawie średniej ceny rynkowej w danym okresie.

2. Do kosztów budowy zadania inwestycyjnego nie wlicza się kosztów uzbrojenia terenu, ogólnomiejskich urządzeń przekazanych innym jednostkom, jeżeli ich równowartość jest sfinansowana przez te jednostki.
3. Koszt budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu ustala się mnożąc koszt budowy 1 m^2 przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – uwzględniając zasady określone w § 6.
4. Ostateczny koszt budowy lokalu mieszkalnego może być korygowany współczynnikami atrakcyjności w granicach od 0,9 do 1,1. Współczynniki korygujące ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, dla każdego budynku oddzielnie.

§ 9

1. Przy ustalaniu wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w budynku, z całkowitego kosztu budowy zadania inwestycyjnego wyodrębnia się:
   1) koszty stanu surowego zamkniętego,
   2) koszty wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali (wykończenie ścian, podłogi, wyposażenia kuchni, łazienki, ubikacji, itp.),
   3) pozostałe koszty określone w § 4, ust. 4 regulaminu,
   4) koszty budowy garaży wbudowanych.
2. Koszty robót stanu surowego zamkniętego oraz pozostałe koszty rozlicza się na poszczególne mieszkania i lokale użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej a wskaźnikiem kubaturowym przy lokalach użytkowych wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych.
3. Koszty wyposażenia i stanu wykończeniowego rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
4. Jeżeli w budynku znajdują się pomieszczenia wspólne związane z funkcjonowaniem budynku np. windy, suszarnie, wózkownie, schody, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia dla dozorcy, itp. to koszt budowy tych pomieszczeń podlega rozliczeniu na wszystkie lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Całkowity koszt budowy lokalu jest sumą przypadających na dany lokal kosztów określonych w ust. 2, 3 i 4.

§ 10

1. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt. 3 winno nastąpić nie później niż w ciągu 90 dni od daty zakończenia i odbioru robót i podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli w dacie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczenia.

3. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi i garażami, koszt 1 m^2 pow. użytkowej obliczany jest odrębnie dla części mieszkalnej i lokali użytkowych, przy zastosowaniu odpowiednich współczynników kubaturowych (przelicza się bezpośrednie koszty budowy wg kubatury pomieszczeń) oraz dla garaży wbudowanych.

§ 11

1. Przed objęciem lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, członek spółdzielni zobowiązany jest wnieść pełny wyznaczony wkład budowlany, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.
2. Wkłady budowlane na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego.
3. Zaliczkę na wkład budowlany członek Spółdzielni wnosi w wysokości co najmniej 30 % wstępnego kosztu budowy przed jej rozpoczęciem. Pozostałą część członek może wnieść jednorazowo lub w systemie ratalnym przed oddaniem mieszkania, lokalu użytkowego garażu do eksploatacji, w wysokościach ustalanych indywidualnie w umowie, o której mowa w § 13 .
4. Szczegółowe warunki oraz terminy wnoszenia opłat na wkład budowlany oraz zasady rozliczania kosztów budowy określa umowa o budowę lokalu.
5. W przypadku rezygnacji przez osobę zainteresowaną z budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład budowlany lub jego część, bez odsetek, w terminie 7 dni od daty wniesienia środków przez osobę wstępującą w miejsce dotychczasowej, jednak nie później niż w ciągu 90 dni od daty wypowiedzenia umowy.
6. W sytuacjach, gdy członek rezygnujący z budowy domaga się zwrotu wniesionego wkładu lub jego części mimo braku osoby wstępującej w jego miejsce, Spółdzielnia wypłaca członkowi wniesiony wkład w ciągu 14 dni od złożenia żądania, potrącając karę umowną w wysokości 6 % wniesionego wkładu, na dzień rozwiązania umowy.

§ 12

1. W przypadku rezygnacji przez członka Spółdzielni z wykonania części robót wykończeniowych przewidzianych projektem i wykonanie ich we własnym zakresie, całkowity koszt budowy lokalu zostanie zmniejszony o wartość kosztorysową robót niewykonanych. Wycenę tych robót dokonuje Zarząd Spółdzielni z zastosowaniem norm katalogowych nakładów robocizny, materiału i sprzętu oraz stawek cenowych, jak w umowie z wykonawcą budynku.
2. Warunkiem odstąpienia od wykonania części robót wykończeniowych i odliczenia ich od kosztu budowy jest pisemny wniosek zainteresowanego, złożony nie później niż w dniu zakończenia stanu surowego budynku.

Rozdział IV
Finansowanie inwestycji.

§ 13

Zasady finansowania inwestycji przez członków spółdzielni ubiegających się o lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż w obiekcie objętym realizacją, określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy tymi podmiotami a Spółdzielnią.

§ 14

Umowa o budowę lokalu, poza postanowieniami wynikającymi z art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 61 Statutu powinna określać:

1) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
2) wstępny koszt budowy lokalu oraz ilość, wysokość i terminy wpłat poszczególnych rat,
3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, w wysokości wynikającej z końcowego kosztu budowy, poprzez wniesienie wkładu budowlanego oraz do partycypacji w kosztach infrastruktury technicznej i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
4) termin oddania lokalu i ustanowienie prawa odrębnej własności,
5) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

Rozdział V
Rozliczenie finansowe inwestycji.

§ 15

1. Rozliczenie między Spółdzielnią a wykonawcami wynika z umów zawartych z wykonawcami, wyłonionymi w trybie przewidzianym w regulaminie wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych oraz usług w zasobach Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów budowy i wniesienie wkładu budowlanego dokonywane jest zgodnie z postanowieniami Statutu, niniejszego regulaminu oraz umowami zawartymi z członkami.
3. Naliczone wykonawcom kary umowne zmniejszają koszty inwestycji.
4. Odsetki naliczone od nieterminowych wpłat przez członków, zmniejszają koszty obsługi Zarządu.
5. W rozliczeniu końcowym uwzględniana jest wartość robót wykonanych we własnym zakresie przez przyszłych właścicieli a wyłączonych z robót wykonawcy.
6. Koszty przygotowania inwestycji (koszty pośrednie), której realizacja nie rozpoczęła się w ciągu dwóch lat, zalicza się do strat pod datą 31 grudnia roku w którym upływa określony powyżej termin, na wniosek Zarządu Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V
Postępowania końcowe.

§ 16

1. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 85/2008 z dnia 26.11.2008 r.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2009 r.
3. Traci moc „Regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowych i budowlanych Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 63/96 z dnia 24.10.1996 r.