

REGULAMIN

ROZLICZENIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I USTALENIA KOSZTU BUDOWY (WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ) POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

1. Podstawy prawne:
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka „ w Koszalinie § 17 w związku z § 35
 - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.(Dz.U. Nr 4, poz. 27 z 2000r. z późn. zm.) - art. 17.3, art.18
2. Niniejszy regulamin obowiązuje do rozliczeń kosztów:
 - inwestycji mieszkalnych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali
 - inwestycji nie mieszkaniowych.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji stanowi podstawę do:
 - a) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanowienia spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków odrębnej własności lokali
 - b) ustalenia przez Spółdzielnię źródeł finansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
4. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozliczyć należy odrębnie dla każdego obiektu (budynku). Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
 - 4.1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się:
 - koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku)
 - koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali zalicza się do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez spółdzielnię z członkami
 - nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.
 - 4.2. Do kosztów pośrednich zalicz się:
 - koszty sporządzania dokumentacji projektowo-kosztorysowej
 - koszty badań i pomiarów geologicznych i geodezyjnych
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.

- koszty nabycia terenu na własność lub wieczyste użytkowanie i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji
 - koszty urządzania i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
 - opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, gazowych lub wodno-ściekowych
 - koszty realizacji infrastruktury technicznej jeżeli spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych
 - inne koszty poniesione przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji)
 - koszty obsługi geodezyjnej.
5. Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.
 6. Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez spółdzielnię.
 7. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku.
 8. Koszty określone w ust.7 rozlicza się na poszczególne lokale, z uwzględnieniem sytuacji na rynku nieruchomości, sposobu finansowania i okresu realizacji inwestycji. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
 9. Ustalone w trybie określonym w ust.7 koszty stanu surowego i koszty pozostałe w przeliczeniu na 1m² p.u. mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali mieszkaniowych. Kryteria tego zróżnicowania ustala Zarząd Spółdzielni.
 10. Koszty określone w ust.7 rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
 11. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal określonych wg zasad ust.5,7,8,9.

12. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się:
- wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, planowanych i poniesionych kosztów pośrednich
 - po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych
 - ostatecznie – terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych
13. Powierzchnię 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. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
- Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów.
- Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni użytkowej w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyżej od 220 cm zalicza się 100%.
14. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, kłozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
- Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
- Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
15. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
16. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
- a) dokumentacji technicznej, budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego.
 - b) powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię w czasie odbioru budynku – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.

17. Postanowienia końcowe :

1. Zasady finansowania i rozliczania spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego określa według potrzeb odrębny regulamin.
2. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza.
3. Nie określone zagadnienia w niniejszym regulaminie są rozpatrywane według postanowień Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego, bądź jednorazowymi decyzjami Rady Nadzorczej Spółdzielni na wniosek Zarządu.

18. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie w dniu 31.03.2010 r., Prot. Nr 51 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.