

**Zasady rozliczania kosztów budowy
i ustalania wysokości wkładów**

Podstawy prawne

Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów zostały opracowane w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., Nr. 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr. 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr. 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr. 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

§ 1

1. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów (kosztu budowy) dla poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu,
 - w przypadku finansowania inwestycji kredytem mieszkaniowym – rozliczeń z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokali.

§ 2

1. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.

2. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku), tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane 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.
3. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
 - koszty nadzoru autorskiego i inwestorskiego,
 - kosztów obsługi inwestycyjnej, na poziomie kosztów nadzoru inwestorskiego,
 - wartość rynkową terenu, ustaloną na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego,
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, chodników i dróg wewnątrzsiedlowych,
 - opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych,
 - koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
 - koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów inwestycji).

§ 3

Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.

§ 4

Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na sfinansowanie 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.

§ 5

1. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku.
2. Ustalenie kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - kosztów robót stanu surowego zamkniętego,
 - kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora,
 - pozostałych kosztów.
3. Koszty robót stanu surowego zamkniętego i pozostałe koszty inwestycyjne budynku rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem § 4.
4. Jeśli 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.
5. Ustalone w trybie określonym w pkt. 4 koszty stanu surowego i koszty pozostałe (z wyłączeniem innych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z realizacją

inwestycji, np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów inwestycji) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych mieszkań. Kryteria tego zróżnicowania ustala Zarząd Spółdzielni. Maksymalna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 – 1,1, a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem nie może ulec zmianie.

6. Koszty określone w pkt. 1 jako koszty wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali, w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora, rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
7. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal określonych według zasad § 4 oraz § 5 pkt. 1-7.

§ 6

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się:

- wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 7

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

§ 8

1. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, która stanowi podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).
2. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².
3. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów, łazienek, ubikacji, itp. pomieszczeń służącym mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach równoległych do podłogi (np. w mansardach), której odległość 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 mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
6. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
7. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, 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.

8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
9. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 9

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:
 - deklaracji spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa),
 - określenia wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego kosztu budowy lokalu,
 - określenia rodzajowego kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - określenia, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
 - określenia metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - określenia, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi itp.),
 - określenia zakresu rzeczowego robót, do których realizacji zobowiązana jest Spółdzielnia lub inwestor,

- terminu ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
 - deklaracji członka o gotowości spłacania odsetek naliczonych od kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
 - terminu rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka),
 - deklaracji członka o gotowości uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego do wysokości pełnych kosztów budowy lokalu w terminie określonym przez Spółdzielnię.
2. Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali, powinien stanowić załącznik do zawieranej z członkiem umowy o budowę lokalu.

§ 10

1. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 6 miesięcy od daty przejęcia budynku do użytku (uzyskania pozwolenia na użytkowanie).
2. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.
3. Ostateczne rozliczenie kosztu budowy inwestycji mieszkaniowej stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wymaganych od członków uzyskujących spółdzielcze lokatorskie prawa lub prawa odrębnej własności lokali oraz podstawę do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy poszczególnych lokali.

§ 11

1. Postanowienia powyższych zasad stosuje się odpowiednio do kosztów budowy kotłowni gazowych w budynkach mieszkalnych przy ulicy Akacyjowa 2, Akacyjowa 4 i Akacyjowa 6.
2. Podstawą rozliczenia na poszczególne lokale poniesionych kosztów, o których mowa w § 2, na budowę kotłowni wymienionych w ust. 1, jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych, ustalona wg zasad określonych w § 8 niniejszych zasad.

§ 12

1. Na pokrycie kosztów budowy kotłowni członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali obowiązani są do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów budowy kotłowni gazowych w budynkach mieszkalnych przy ulicy Akacyjowa 2, Akacyjowa 4 i Akacyjowa 6 w wysokości i terminach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy kotłowni gazowych w budynkach mieszkalnych przy ulicy Akacyjowa 2, Akacyjowa 4 i Akacyjowa 6 członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali obowiązani są do wpłaty różnicy pomiędzy sumą wniesionych opłat, o których mowa w ust. 1, a faktycznie poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami budowy kotłowni przypadającymi na ich lokale, wynikającymi z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, w terminach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Niniejsze zasady zatwierdzono Uchwałą nr 4\2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie z dnia 15.04.2014 r.