

Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z nabywcami lokali z tytułu wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego oraz spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację inwestycji mieszkaniowych.
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, garderoby, spiżarnie itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonu, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic (komórek lokatorskich).
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ustalana jest:
 - na etapie zawierania umów z członkami w oparciu o dokumentację techniczną budynku,
 - po zakończeniu inwestycji w oparciu o pomiar z natury dokonywany według zasad zawartych w Polskiej normie PN -ISO 9836;1997
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, komórki lokatorskie, itp. z wyjątkiem strychów, balkonów i loggii.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
4. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
5. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie.
6. Do kosztów bezpośrednich zalicza się roboty budowlano-montażowe, instalacyjne, wykończeniowe i wyposażenie.
7. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - 2) koszty badań i pomiarów geologicznych i geodezyjnych,
 - 3) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew i krzewów, odszkodowań,
 - 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - 5) koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - 6) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
 - 7) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 8) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji /np. odsetki od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy).
8. Całkowity koszt inwestycyjny stanowi podstawę do określenia wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali.
9. Koszt całkowity inwestycji rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
W przypadku gdy w budynku mieszkalnym występują wbudowane garaże koszt garaży ustala się wg kosztu 1m² p.u. mieszkań z zastosowaniem współczynnika zmniejszającego od 0,2 do 0,5.

Wymieniony współczynnik stosuje się również do ustalenia kosztu 1 m² powierzchni użytkowej garaży wolnostojących realizowanych w granicach lokalizacji budynku mieszkalnego.

W przypadku gdy w budynku mieszkalnym występuje garaż wielostanowiskowy, koszt 1 m² powierzchni zajętej przez miejsca postojowe ustala się wg. kosztu 1 m² p.u. mieszkań w budynku z zastosowaniem współczynnika zmniejszającego od 0,1 do 0,4.

Współczynnik zmniejszający od 0,1 do 0,4 stosuje się również dla ustalenia kosztu 1 m² p.u. komórek lokatorskich występujących w budynkach mieszkalnych.

Decyzję o wysokości tych współczynników podejmuje Zarząd Spółdzielni kierując się warunkami ekonomicznymi danej inwestycji oraz aktualnymi warunkami podaży i popytu.

Wprowadza się odpłatność za ponadnormatywne elementy architektury takie jak: tarasy, dodatkowe balkony itp. Odpłatność za takie elementy ustanowiona będzie na poziomie kosztów ich wykonania, określonych przez wykonawcę.

- 10.** Ustalone w trybie określonym w ust. 9 koszty inwestycji w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej mieszkania, mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech użytkowych poszczególnych mieszkań. Kryteria tego zróżnicowania ustala Zarząd Spółdzielni w danym budynku. Maksymalna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,90 – 1,10 a łączna kwota kosztów objętych zróżnicowaniem nie może ulec zmianie.
- 11.** Jeżeli wystąpi indywidualne wykończenie i wyposażenie mieszkań, to koszty wyposażenia i wykończenia rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
- 12.** Jeżeli w danym budynku znajduje się pomieszczenie funkcyjne dla dozorczy, to koszt budowy tego pomieszczenia podlega rozliczeniu na pozostałe lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 13.** Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu wykonawcy robót i szacunku planowanych kosztów,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
- 14.** Wstępne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali stanowi podstawę do zawierania przez Spółdzielnię z przyszłymi nabywcami umów o pobudowanie lokali.
- 15.** Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty przekazania budynku do użytkowania. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych.
- 16.** Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia inwestycji mieszkaniowej wartość początkowa /koszt budowy/ lokalu stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego wymaganego od członka uzyskującego prawo do danego lokalu, a także przyjmowana jest jako podstawa do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy danego lokalu.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.10.2018r.

i zastępuje Regulamin uchwalony w dniu 02.04.1996r. wraz z późniejszymi aneksami.