

## REGULAMIN

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” w sprawie rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy ( wartości początkowej ) poszczególnych lokali z dnia 28.IX.2000r.

#### **\*UWAGA!**

**Ujednolicony tekst regulaminu uwzględnia zmiany dokonane w jego treści uchwałą Rady Nadzorczej:**

- nr 4 z 27.03.2008r.
- nr 10 z 17.12.2009r.
- nr 12 z 22.10.2015r.
- nr 12 z 25.11. 2021r

1. Koszty zadania inwestycyjnego stanowią podstawę ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, do rozliczenia spółdzielni z tytułu wkładów budowlanych.
2. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie wraz z naliczonym podatkiem VAT w tej części, która nie podlega odliczeniu od podatku należnego VAT.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową ( w tym roboty budowlano montażowe ) lub nabyciem składników majątkowych pozyskanych na cele budowy.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się:
  - 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektów- kosztorysowej,
  - 2) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
  - 3) kosztów przygotowania terenu pod budowę a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.
  - 4) koszty badań archeologicznych,
  - 5) koszty nadzoru autorskiego,
  - 6) wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu pod daną inwestycję ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
  - 7) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
  - 8) opłaty za przyłączenia do sieci energetycznej,
  - 9) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej,
  - 10) inne koszty poniesione przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji Jak:
    - wynagrodzenia brutto + narzuty na wynagrodzenia pracowników wykonywujących prace na rzecz inwestycji,
    - obsługa własna inwestycji liczona zgodnie z kosztami ogólnego zarządu wg struktury procentowej liczby pracowników zaangażowanych w obsługę zadania inwestycyjnego do liczby pracowników ogółem.
    - płace inspektorów nadzoru.
5. Koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu ( budynku ) rozlicza się na poszczególne obiekty ( budynki ) proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów.

6. Koszty budowy poszczególnych lokali, stanowią ich wartość początkową. Po rozliczeniu ostatecznym kosztów budowy, wartość wkładów budowlanych do których zapłaty zobowiązane są osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ma odpowiadać całości kosztów zadania inwestycyjnego. Wkład budowlany musi być wniesiony w całości przed ustanowieniem na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
7. Koszty określone w ust. 6 rozlicza się poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.  
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 budynku każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
8. Skreślony.
9. Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenia wartości początkowej ( kosztu budowy ) poszczególnych lokali dokonuje się :
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektów – kosztorysowej:  
Wstępny koszt budowy określony w umowie z inwestującymi jest indeksowany w trakcie jej realizacji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny,
  - 2 ) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
10. Powierzchnię użytkową stanowiącą podstawę do rozliczenia kosztów budowy poszczególnych lokali ustala się według normy PN – ISO 9836:1997.
11. Skreślony.
12. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustalone spółdzielcze prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach zawartych indywidualnie z inwestującymi m. in. następujących warunków:
  - 1 ) deklaracji spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego inwestującego konkretnie określonego lokalu ( adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa )
  - 2 ) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez inwestującego zaliczek ( zwrot nadpłaty wkładu przez spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez inwestującego )
13. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności.
14. Regulamin został uchwalony z posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.09.2000r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej