

Uchwała nr 7/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „TORWAR”

z dnia 30.03.2015 r.

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania członkowskiego kosztu budowy poszczególnych lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”

§1

Na podstawie §38 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdza „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania członkowskiego kosztu budowy poszczególnych lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały. Jednocześnie traci ważność Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2005 z dnia 06.10.2005 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Hanna Szulcewska

Sekretarz
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SBM „TORWAR”

Hanna Szulcewska
Hanna Szulcewska

Przewodniczący

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM „TORWAR”

Wiesław Krawczyński
Wiesław Krawczyński

Wpł. 10.04.15

R E G U L A M I N

**rozliczania kosztów inwestycji oraz
ustalania członkowskiego kosztu budowy
poszczególnych lokali
w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„TORWAR” w Warszawie**

Przyjęto na posiedzeniu Rady Nadzorczej
w dniu 30.03.2015 r.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych oraz ustalenie wartości poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
 - ustalenia przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego i ostatecznego rozliczania kosztów budowy Spółdzielnia stosuje Polską Normę PN-ISO9836:1997; PN-70B-02365 (Dz.U. nr 22 z 4 marca 1999 poz. 209) i niżej wymienione zasady:
 - powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to w szczególności: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów, logii i tarasów. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Powierzchnię lokalu o wysokości równej lub większej od 140 cm, jednak niższej od 220 cm zalicza się w 50% do powierzchni użytkowej. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100% powierzchni użytkowej. W lokalach dwupoziomowych z powierzchni użytkowej II poziomu odlicza się powierzchnię łuku (w świetle otworu) schodowego oraz powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
 - powierzchnia jest liczona w świetle tynków.
3. Powierzchnie użytkową pomieszczeń przynależnych do lokalu ustala się wg zasad opisanych w punkcie 2 i 5 niniejszego Regulaminu..
4. Powierzchnię użytkową (p.u.) mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
 - dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonania rozliczenia wstępnego, o którym mowa w ust. 11 i ust. 12 niniejszego Regulaminu,
 - inwentaryzacji powykonawczej lokali wg stanu na dzień przekazania kluczy do lokalu w przypadku rozliczenia końcowego i ostatecznego.
5. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01m².

6. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego (zadanie inwestycyjne tj. budynek lub zespół budynków wraz z infrastrukturą budowany na podstawie wydanych pozwoleń na budowę).
7. Całkowity i ostateczny koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
8. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z realizacją zadania inwestycyjnego tj. z robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem wraz z przyłączami.
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.
9. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - koszty badań i pomiarów geodezyjnych oraz geologicznych,
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty rozbiórki obiektów istniejących i budowy i demontażu tymczasowych obiektów, gospodarki zielenią (wycinka, przesadzanie, nasadzanie) itp.
 - koszty nadzoru autorskiego, obsługi inwestycyjnej ze strony Spółdzielni, nadzorów wykonywanych w toku procesu inwestycyjno-budowlanego nad generalnym wykonawcą,
 - koszty nabycia na własność terenu dzierżawy lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych i obiektów małej architektury,
 - opłaty za przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, itp.
 - koszty realizacji infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
 - koszty świadczeń na rzecz osób trzecich konieczne do poniesienia w stosunku do nieruchomości sąsiednich wynikające z zawartych umów,
 - odsetki, prowizje na okres realizacji inwestycji,
 - podatek VAT naliczony przy zakupie dóbr, towarów i usług związanych z daną inwestycją, jeśli nie podlega on odliczeniu (zwrotowi),
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji koszty ubezpieczenia Spółdzielni związane z inwestycją oraz koszty odszkodowań na rzecz osób trzecich,

- koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni.
10. Koszty pośrednie dotyczące jednego zadania inwestycyjnego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
11. Całkowity koszt zadania inwestycyjnego obejmujący koszty bezpośrednie i pośrednie stanowi podstawę do określenia wartości poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
12. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
- wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji techniczno-kosztorysowej z uwzględnieniem kosztu inwestycji w oparciu o zawartą umowę z wykonawcą,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, końcowe rozliczenie następuje po zakończeniu inwestycji, na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.
13. Wstępne ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali, stanowi podstawę do zawarcia przez Spółdzielnię umów z członkami, określającej warunki budowy lokali zawierającej:
- deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu,
 - określenie zakresu rzeczowego robót, do którego realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia jako inwestor,
 - terminy wnoszenia i wysokość wpłat środków finansowych, które członek powinien przekazać Spółdzielni na finansowanie budowy,
 - konsekwencje z tytułu niedotrzymania warunków umowy
 - stawki podatku VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień podpisania umowy,
 - terminy oddania do użytkowania lokalu oraz ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości lokalu.
14. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 6 miesięcy od daty przekazania budynku do użytkowania (decyzji o zezwoleniu na użytkowanie). Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia ostatecznego z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.

15. Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu zadania inwestycyjnego wartość początkowa lokalu stanowi podstawę do określenia wkładu budowlanego.
16. Koszt budowy garażu (miejsca postojowe w garażu podziemnym) jest ustalany w oparciu o rzeczywisty koszt budowy obiektu z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów realizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej.
17. Wartość pomieszczeń przynależnych do lokali np.: komórki, pomieszczenia gospodarcze, (poza obrębem lokalu) oraz wartość balkonów, loggii i tarasów, ustala się w wysokości 50% kosztów 1m² p.u. lokalu.
18. Zasady ustalania wkładów budowlanych:
 - wkład budowlany stanowi całość kosztów realizacji inwestycji przypadających na budowany członkowi lokal. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego jest ustalana po ostatecznym rozliczeniu kosztu inwestycji,
 - warunkiem uzyskania ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wniesienie przez członka zaliczki na wkład budowlany w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd – określonym w umowie,
 - warunkiem uzyskania ekspektatywy odrębnej własności lokalu użytkowego lub miejsca w garażu jest wniesienie wkładu budowlanego w wysokości pełnych środków odpowiadających wstępnym kosztom budowy danego lokalu lub miejsca w garażu w terminie ustalonym przez Zarząd.
19. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpi po wpłaceniu pełnego wkładu budowlanego po rozliczeniu inwestycji aktem notarialnym sporządzonym na koszt członka.
20. Wszelkie decyzje Zarządu odnośnie wysokości wkładów budowlanych oraz terminów ich wpłaty muszą być przekazywane członkom na piśmie pod rygorem nieważności.
21. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 7/2015 na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 30.03.2015 r. i dotyczy nowo rozpoczętych inwestycji.
22. Z dniem 30.03.2015 r. traci moc Regulamin uchwalony Uchwałą Nr 27/2005 z dnia 6.10.2005 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SBM "TORWAR"

Hanna Szulczewska

.....
Hanna Szulczewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TORWAR"
Wiesław Krawczyński

.....