

Uchwała nr 13/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”

z dnia 30.06.2020 r.

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu ustalania członkowskiego kosztu budowy lokalu oraz rozliczania kosztów inwestycji przy ul. Górnośląskiej 13/15 w Warszawie”

§ 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza zatwierdza „Regulamin ustalania członkowskiego kosztu budowy lokalu oraz rozliczania kosztów inwestycji przy ul. Górnośląskiej 13/15 w Warszawie”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

2

Uchwałą wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TORWAR"

Grzegorz Hłotek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

R E G U L A M I N

USTALANIA CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY LOKALU ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI PRZY ULICY GÓRNOŚLĄSKIEJ 13/15 W WARSZAWIE



I. ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych.
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 zajęta 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 zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu;
 - 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;
 - powierzchnia użytkowa dla wstępnego rozliczenia kosztów budowy jest liczona bez uwzględnienia tynków – na podstawie dokumentacji technicznej;
 - powierzchnia użytkowa dla ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest liczona w świetle tynków – na podstawie inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej wg stanu na dzień przekazania kluczy do lokalu.
3. Ustalenie wartości poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - a) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji;
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

II. WKŁAD BUDOWALNY

1. Wkład budowlany stanowi całość kosztów realizacji inwestycji przypadających na budowany członkowi lokalu. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego jest ustalana po ostatecznym rozliczeniu kosztu inwestycji.

Wkład budowlany wnoszony jest w wartości netto powiększony o należny podatek towarów i usług według obowiązującej stawki.

2. Wstępne ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali, stanowi podstawę do zawarcia przez Spółdzielnię umów z członkami, określających warunki budowy lokali i zawierających:
 - deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do 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 obowiązującymi przepisami;
 - terminy oddania do użytkowania lokalu oraz ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości lokalu.
3. Wstępna wysokość wymaganego wkładu budowlanego jest ustalana na podstawie dokumentacji techniczno - kosztorysowej.
4. Warunkiem uzyskania ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, usługowego, pomieszczeń przynależnych lub miejsca w garażu podziemnym jest wniesienie przez członka zaliczki na wkład budowlany w wysokości pełnych środków odpowiadających wstępnym kosztom budowy danego lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd i określonym w umowie.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpi po wpłaceniu pełnego wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji aktem notarialnym sporządzonym na koszt członka.
6. Wszelkie decyzje Zarządu odnośnie wysokości wkładów budowlanych oraz terminów ich wpłaty muszą być przekazywane członkom na piśmie pod rygorem nieważności.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW INWESTYCJI

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji techniczno-kosztorysowej z uwzględnieniem kosztów przygotowania oraz realizacji 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.
2. Całkowity koszt zadania inwestycyjnego stanowi podstawę do określenia wartości poszczególnych lokali położonych w budynku.
3. Do kosztów zadania inwestycyjnego zalicza się:
 - koszty robót budowlano-montażowych, instalacyjnych;

- koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
 - koszty badań i pomiarów geodezyjnych oraz geologicznych;
 - koszty badań archeologicznych;
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty rozbiórki obiektów istniejących i budowy i demontażu tymczasowych instalacji i obiektów, gospodarki zielenią (wycinka, przesadzanie, nasadzanie) itp.;
 - koszty nadzoru autorskiego, obsługi inwestycyjnej i administracyjnej 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;
 - koszty realizacji infrastruktury technicznej tj. przekładek sieci elektroenergetycznych, teletechnicznych gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, itp.;
 - opłaty za przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, teletechnicznych gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, itp.;
 - koszty świadczeń na rzecz osób trzecich konieczne do poniesienia w stosunku do nieruchomości sąsiednich wynikające z zawartych umów,;
 - 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 oraz koszty odszkodowań na rzecz osób trzecich związane z inwestycją
 - koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;
 - wszelkie inne koszty bezpośrednio związane z budową środka trwałego przewidziane w planie nakładów budowy.
4. Nie zalicza się do kosztów zadania inwestycyjnego kosztu indywidualizacji mieszkań.
 5. Koszty zadania inwestycyjnego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.
 6. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty przekazania budynku do użytkowania (decyzji o zezwoleniu na użytkowanie). Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze uwzględnione w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia ostatecznego z uwzględnieniem przewidywanego kosztu tych robót .
 7. Koszt budowy garażu (miejsca postojowego w garażu podziemnym) jest ustalany w oparciu o koszt budowy obiektu z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów realizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej.

8. Wartość pomieszczeń przynależnych do lokali np.: komórki, pomieszczenia gospodarcze, (poza obrębem lokalu) oraz wartość balkonów, loggii, ustala się w wysokości 50% kosztów 1m² p.u. lokalu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 13/20 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30-06-2020

Sekretarz Rady Nadzorczej

Hanna Sulny

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TORWAR"
Grzegorz Piatek

mgr W. Sępieł

