

P-XXII/R/SM-01

R e g u l a m i n
rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych
i ustalania wartości początkowej lokali
Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
w dniu 09 czerwca 2011r Uchwała Nr 23/2011

Wersja I - Oryginał - Podstawy prawne
Kopia I - Gł. Księgowy
Kopia II - Kierownik Techniczny
Kopia III - Kierownik GZM

1. Rozliczenie kosztów inwestycji obiektów budowlanych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 73 Statutu Spółdzielni stanowi podstawę do rozliczeń z przyszłymi użytkownikami lokali.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i ciągów komunikacyjnych. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego część. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Część lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

4. Stanowiska postojowe jest to wydzielona i oznaczona część garażu jednoprzestrzennego.

5. Powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczenia kosztów inwestycji ustala się według:

- a. dokumentacji technicznej w przypadku rozliczenia wstępnego,
- b. powykonawczej dokumentacji budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku w przypadku rozliczenia ostatecznego.

6. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi w świetle przegród pionowych (ścian).

7. Koszty inwestycji rozlicza się odrębnie dla każdego obiektu.

8. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.

9. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z budową danego budynku tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem.

10. Do kosztów pośrednich zalicza się:

- a. koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- b. koszty badań i pomiarów geodezyjnych,
- c. koszty przygotowania terenu pod budowę np. wyrębu drzew itp.,
- d. koszty nadzoru autorskiego,
- e. koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- f. koszty urządzenia i ukształtowania terenu oraz innych urządzeń infrastruktury zewnętrznej,
- g. koszty nadzoru inwestycyjnego oraz niezbędne koszty Zarządu Spółdzielni,
- h. opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – ściekowych, gazowych centralnego ogrzewania i innych.

11. Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego budynku to ich rozliczenia na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

12. Całkowity koszt inwestycji (budynku) stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.

13. Całkowite koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

14. Ustalone w trybie określonym w pkt. 13 koszty w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokali i miejsc postojowych mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech użytkowych. Kryteria tego zróżnicowania ustala Zarząd Spółdzielni.

15. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej / kosztu budowy /poszczególnych lokali zgodnie z § 96 Statutu Spółdzielni dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
- ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w dniu 09 czerwca 2011r Uchwała Nr 23/2011