

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA KOSZTU BUDOWY
(WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ) LOKALI W RAMACH INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ PN. „OSIEDLE GRONO” W LESZNIE PRZY UL. GRONOWE
ZACISZE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIENIAWA” W LESZNIE**

§ 1

Niniejszy regulamin rozliczania kosztów i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali mieszkalnych w ramach inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej Wieniawa w Lesznie pn. „Osiedle Grono” przy ul. Gronowe Zacisze w Lesznie, polegającej na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami oraz naziemnymi miejscami postojowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalach bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych.
2. Jednostką ewidencyjną w zakresie rozliczania inwestycji jest całe zadanie inwestycyjne, obejmujące wszystkie budynki mieszkalne wraz z wbudowanymi garażami oraz naziemnymi miejscami postojowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą.

§ 3

1. Ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ich rozliczenie pozwalające na ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale, dokonane zgodnie z postanowieniami §6, §7, §12 i §14, stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych, jakie obowiązani są uiszczyć członkowie Spółdzielni, na rzecz których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może na wniosek członka zostać przekształcone w odrębną własność w momencie, gdy spełnione zostaną wszystkie warunki formalno-prawne niezbędne do takiego przekształcenia.

§ 4

Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT nie podlegającym odliczeniu.

§ 5

1. Kosztami bezpośrednimi są koszty bezpośrednio związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez członków Spółdzielni.
2. Koszty pośrednie to wszystkie pozostałe koszty związane z realizacją inwestycji, których nie można zaliczyć do kosztów bezpośrednich a które dotyczą zadania inwestycyjnego.
3. Do kosztów pośrednich zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz dokumentacji budowlano-technicznej,
 - 2) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,

- 3) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycinki drzew, niwelacje, wykopy, odszkodowania, urządzenia placu budowy itp. w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
- 5) koszt, w tym cena nabycia terenu na własność lub w użytkowanie wieczyste oraz podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- 6) koszt urządzenia, uzbrojenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
- 7) koszty wybudowania sieci zewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu inwestycji oraz opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych, np. energetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych,
- 8) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- 9) koszty marketingu, reklamy, koszty operacji finansowych, koszty obsługi prawnej,
- 10) koszty ogólne Spółdzielni w części związanej z realizacją inwestycji,
- 11) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem inwestycji.

§ 6

Całość kosztów bezpośrednich dotyczących wszystkich budynków w ramach zadania inwestycyjnego i kosztów pośrednich nalicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się we wszystkich budynkach wybudowanych w ramach zadania inwestycyjnego.

§ 7

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale następuje przez ustalenie sumy kosztów całego zadania inwestycyjnego w sposób określony w § 6, następnie pomniejszenie tej sumy o łączną wartość zryczałtowanych kosztów budowy wszystkich miejsc postojowych znajdujących się w garażach wbudowanych w budynki, o których mowa w §14 ust. 1, a w dalszej kolejności podzielenie powstałej w wyniku powyższej różnicy kwoty przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych w ramach zadania inwestycyjnego, z wyłączeniem garaży, i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
2. Jednostką rozliczeniową powierzchni użytkowej jest 1 m².

§ 8

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07.

§ 9

Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:

- 1) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji technicznej budynków,
- 2) przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji powykonawczej budynków przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynków.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w §3 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

- b. ostatecznie – w terminach ustawowych na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo określone w § 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 11

1. Wstępne rozliczenie kosztów budowy ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wieniawa”.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 12

Rozliczenia, o których mowa w § 10 ust. 1 i 2 muszą uwzględniać należny podatek od towarów i usług VAT.

§ 13

1. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminach określonych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynków do użytkowania.
2. Jeżeli powstanie różnica pomiędzy wysokością wpłaconego wkładu mieszkaniowego przez członka, a ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy wówczas:
 - a) gdy wkład wpłacony przez członka jest niższy od wymaganego wkładu wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy członek zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu,
 - b) gdy wkład wpłacony przez członka jest wyższy od wymaganego wkładu wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki w terminie 30 dni od daty ostatecznego rozliczenia.
3. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego rozliczenia.

§ 14

1. Z uwagi na to, że liczba garaży wbudowanych w budynki jest mniejsza niż liczba lokali w budynkach, a zatem będą one przynależeć tylko do niektórych lokali, dodatkowo zaś poszczególne garaże mogą obejmować jeden, dwa lub trzy miejsca postojowe, ustala się, że koszty budowy garaży mają charakter zryczałtowany, tj. stały i ostateczny, a tym samym nie podlegają rozliczeniu. Wartość tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni jednolicie w odniesieniu do miejsca postojowego znajdującego się w danym garażu. Koszt budowy miejsca postojowego garażu określa się w umowie o budowę lokalu zawieranej z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu. Koszt obejmuje przyznanie prawa do korzystania z miejsca postojowego w garażu z wyłączeniem innych osób.
2. Koszty budowy miejsc postojowych na parkingu naziemnym nie podlegają odrębnemu rozliczeniu.

§15

Regulamin niniejszy jest załącznikiem do umów o budowę lokali i stanowi ich integralną część.

§ 16

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.