

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWLANI”
w Radomiu ul. Planty 15**

REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów na
lokale mieszkalne, lokale użytkowe
i garaże z nowych inwestycji
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Radomiu
(tekst jednolity)

Radom, 2024r.

REGULAMIN
rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów na lokale mieszkalne,
lokale użytkowe i garaże z nowych inwestycji
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu

(tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Radomiu nr 1/2024 z dnia 30.01.2024)

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu.

Rozdział I
POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Niniejszy regulamin zgodnie z § 89 Statutu Spółdzielni normuje zasady rozliczania kosztów zadań inwestycyjnych realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BUDOWLANI” w Radomiu oraz zasady ustalania wkładów.

§ 2

1. Inwestycją w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest działalność Spółdzielni polegająca na budowie nowych lub rozbudowie istniejących obiektów budowlanych zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zadaniem inwestycyjnym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest inwestycja stanowiąca jedną całość zapewniającą prawidłową eksploatację realizowanych budynków.
3. Zadanie inwestycyjne może być wieloobiektowe lub jednoobiektowe.

§ 3

1. Cykl inwestycji jest to okres trwający od dnia przekazania wykonawcy przez Spółdzielnię terenu budowy w celu realizacji inwestycji do dnia jej odbioru przez Spółdzielnię do eksploatacji.
2. Za początek cyklu realizacji inwestycji uważa się datę spisania protokołu przekazania przez Spółdzielnię wykonawcy terenu budowy. Data początkowa cyklu inwestycyjnego stwierdzana jest wpisem inspektora nadzoru do dziennika budowy.
3. Zakończeniem cyklu inwestycyjnego jest dzień zakończenia czynności odbioru potwierdzony spisaniem odpowiedniego protokołu odbioru i wpisem inspektora nadzoru do dziennika budowy.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z nabywcami lokali z tytułu wkładu mieszkaniowego

- lub budowlanego oraz spłaty ewentualnych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację inwestycji.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji realizowanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie – na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
 3. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego następuje w terminie:
 - a) 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku budowy lokali na zasadzie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - b) 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku budowy lokali na zasadach prawa odrębnej własności lokali.
 4. Przez oddanie budynku do użytkowania rozumie się datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku wydanej przez uprawniony organ, o ile taka decyzja jest wymagana prawem.

§ 5

Ustalony wstępny koszt budowy inwestycji stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w zawartej z nabywcą umowie o budowę lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) warunków finansowych oraz innych warunków, w szczególności:

- a) deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego nabywcy konkretnie określonego lokalu,
- b) wstępnej wysokości wymaganego wkładu (budowlanego lub mieszkaniowego) oraz wysokości i terminów jego wnoszenia przez nabywcę,
- c) zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia,
- d) sposobu ustalenia ostatecznego kosztu budowy lokalu,
- e) sposobu rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a wkładem wniesionym przez nabywcę (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez nabywcę w terminie określonym przez Spółdzielnię).

Rozdział II

USTALENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 6

Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczania kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone Polską Normą zastosowaną przez projektanta w projekcie budowlanym.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, spiżarnie itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej

lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, komórek lokatorskich oraz pomieszczeń ogólnego użytku, tj. pralni, suszarni, strychów, wózkowni.

2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Przy wysokości powyżej 220 cm zalicza się 100% powierzchni.

§ 8

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, w tym: kuchnie, pomieszczenia socjalne, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, garderoby, zamknięte pomieszczenia składowe, zabudowane wiatrolapy itp., z wyjątkiem: strychów, balkonów, logii, pawlaczy, komórek lokatorskich. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenie techniczne związane z funkcją lokalu, zaliczana jest do powierzchni tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, np. wspólny korytarz, klatka schodowa, wspólne urządzenia sanitarne, należy doliczyć jako udział w części wspólnej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali użytkowych.
3. Do lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia § 7 ust. 2.

§ 9

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży dla celów rozliczania inwestycji oblicza się z dokładnością do 0,01 m² w sposób następujący:
 - a) dla wstępnego rozliczenia – według dokumentacji technicznej budynku,
 - b) dla ostatecznego rozliczenia – według inwentaryzacji powykonawczej budynku dokonanych na wysokości 1 m od posadzki przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
2. W pomieszczeniach, w których zaprojektowano wyprawę ścian, jej grubość przyjmuje się według projektu technicznego, a w przypadku braku określenia grubości wyprawy ścian w projekcie technicznym - przyjmuje się dla tynków zwykłych grubość 2,0 cm, dla tynków gipsowych 1,5 cm, dla tynków pocienionych 0,8 cm, zaś dla glazury 3,0 cm.

Rozdział III KOSZTY INWESTYCJI

§ 10

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- a) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- b) sposób ewidencjonowania kosztów,
- c) zasady rozgraniczania kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, jeżeli takie są w budynku mieszkalnym,

- d) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność), o ile zostanie ono ustalone zgodnie z § 12 ust. 7 Regulaminu.

§ 11

1. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszty budowy zadania inwestycyjnego składają się:
 - a) koszty bezpośrednie, do których zalicza się koszty związane wyłącznie z realizacją danego obiektu (budynku) wraz z przyłączami,
 - b) koszty pośrednie, które m.in. obejmują nakłady finansowe na:
 - dokumentację projektową, kosztorysową, uzgodnienia i opinie,
 - badania, pomiary i obsługę geologiczną oraz geodezyjną,
 - wartość gruntu stanowiącego własność Spółdzielni lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
 - przygotowanie terenu, a w szczególności rozbiórka tymczasowych obiektów, odszkodowania za obiekty zastępcze, przesiedlenie dotychczasowych użytkowników, wycięcie drzew itp.,
 - urządzenia na placu budowy, chyba, że umowa zawarta z wykonawcą stanowi inaczej,
 - uzbrojenie terenu,
 - opłaty przyłączeniowe dla dostawców mediów,
 - realizację stref ochronnych, zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe itp.),
 - ubezpieczenie inwestycji,
 - nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo, koszty Spółdzielni związane z obsługą przyszłych użytkowników,
 - inne poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy, koszty przeprowadzenia przetargów i ogłoszeń w prasie, koszty corocznych badań lustracyjnych w okresie realizacji inwestycji itp.).

§ 12

1. Koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w budynkach objętych danym zadaniem inwestycyjnym.
2. Koszty bezpośrednie poniesione na realizację danego obiektu budowlanego rozlicza się uwzględniając zapisy ust. 3, 4 i 5 poniżej.
3. Ustalenie kosztów bezpośrednich budowy poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - a) kosztów robót budowlano-montażowych, z wyłączeniem kosztów prac określonych w pkt b) poniżej,
 - b) kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali.
4. Koszty robót budowlano-montażowych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót budowlano-montażowych rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej

z tych części, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

5. Koszty wyposażenia i wykończenia lokalu oraz koszty prac wykraczających poza zakres umowy z wykonawcą, rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.
6. Całkowity koszt budowy lokalu jest sumą przypadająca na dany lokal kosztów określonych w ust. 1, 4 i 5.
7. Koszt robót budowlano-montażowych może być korygowany współczynnikami atrakcyjności m.in. w zależności od położenia lokalu na różnych kondygnacjach. Współczynniki atrakcyjności to współczynniki zmniejszające lub zwiększające koszt robót, które dla każdego obiektu podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

§ 13

Koszt inwestycji może być pomniejszony o uzyskane kwoty z tytułu wyegzekwowanych od wykonawców kar i odszkodowań za niedotrzymanie warunków umów dotyczących realizacji inwestycji.

§ 14

1. Jednostką rozliczeniową kosztów inwestycji jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub użytkowych, wyszczególnionej w protokółach odbioru z dokładnością do 0,01 m².
2. Całkowity koszt inwestycyjny budynku po podzieleniu przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowi podstawę do określenia średniego kosztu budowy 1 m² (słownie: jednego metra kwadratowego).
3. Koszt budowy lokalu ustala się przez pomnożenie jego powierzchni użytkowej przez średni koszt budowy 1 m² (słownie: jednego metra kwadratowego) i ewentualnego współczynnika atrakcyjności określonego zgodnie z § 12 ust. 7 Regulaminu.
4. Wpływy z tytułu zagospodarowania dodatkowych powierzchni budynku ponad powierzchnię użytkową lokali w budynku oraz ze sprzedaży komórek lokatorskich i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym, zmniejszają sumę kosztów budowy lokali danego budynku.

§ 15

Standard wykończenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych może odbiegać od zakresu określonego w dokumentacji i winien być sprecyzowany w umowie z nabywcą lokalu.

Rozdział IV

FINANSOWANIE INWESTYCJI I USTALENIE WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ BUDOWLANYCH

§ 16

1. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie ostatecznego kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane po zakończeniu zadania lub jego wydzielonej części.
2. Koszt budowy lokalu, ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego (budynku) stanowi podstawę do określenia kosztów budowy poszczególnych lokali objętych tym zadaniem oraz wysokości wkładu budowlanego lub

wkładu mieszkaniowego wymaganego od nabywcy uzyskującego odpowiednio odrębną własność lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

3. Ustalony w oparciu o Regulamin koszt budowy jest również podstawą do rozliczeń z osobami z tytułu niewniesionych wkładów, ustalenia miesięcznych obciążeń z tytułu spłaty kredytu, o ile był zaciągnięty oraz do rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

§ 17

1. Inwestycje mieszkaniowe i nie mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez nabywców lokali.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, nabywca jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 18

1. Wkłady mieszkaniowe na lokale mieszkalne ustanawiane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wysokość wkładu jest ustalana wstępnie przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego i ostatecznie po ustaleniu rzeczywistego ostatecznego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 4 ust. 3 Regulaminu.
2. Wymagany wkład mieszkaniowy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.
3. Za opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części nabywca zobowiązany jest zapłacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego a kosztami rzeczywistymi budowy lokalu, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego a uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 19

1. Wkłady budowlane ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego i ostatecznie po ustaleniu ostatecznego rzeczywistego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 4 ust. 3 Regulaminu.
2. Wymagany wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. Wkład budowlany może być wniesiony jednorazowo lub systemem ratalnym, zgodnie z zawartą umową.

3. Stosownie do zaangażowanych w budowę środków z kredytu, Spółdzielnia oblicza odsetki od kredytu pobranego na realizację, które wpływają na wysokość tylko tej części kosztów pośrednich przypadających na dane mieszkanie.
4. Osoba, która przystępuje do budowy lokalu w budynku w czasie jego realizacji wnosi raty w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem kosztów poniesionych na dotychczasową realizację tego lokalu.
5. Za opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części nabywca zobowiązany jest zapłacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu budowlanego a kosztami rzeczywistymi budowy lokalu, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego a uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 20

1. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Przeniesienie przez Spółdzielnię na nabywców praw do przydzielonych lokali nastąpić może nie wcześniej niż po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji i wzajemnym uregulowaniu zobowiązań finansowych wynikłych z tego rozliczenia.

Rozdział V

WKŁADY NA GARAŻE WOLNOSTOJĄCE, MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM I LOKALE UŻYTKOWE Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 21

1. Budowę garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu finansują osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu garażowego lub udziału w garażu wielostanowiskowym z własnych środków, które stanowią wkład garażowy.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym jest obowiązana wpłacić do Spółdzielni wkład garażowy w wysokości i terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Koszt budowy garażu wolnostojącego lub w zabudowie szeregowej i wysokość wkładu garażowego ustalana jest zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustaleniu kosztów budowy lokalu mieszkalnego określonych niniejszym Regulaminem, z wyłączeniem zapisu o uzyskaniu przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych.
2. Koszt budowy pojedynczego miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu podziemnym ustalany jest przez Zarząd Spółdzielni.

§ 23

1. Lokale użytkowe finansowane są w całości ze środków własnych osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego.

2. Koszt budowy i wysokość wkładu na lokal użytkowy ustalana jest zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustalaniu kosztów budowy lokalu mieszkalnego określonych niniejszym Regulaminem, z wyłączeniem zapisu o uzyskaniu przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych.
3. Koszt i sposób rozliczenia budowy komórek lokatorskich określa Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438), Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu i Uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu.

§ 25

1. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań oraz wkładów na mieszkania, lokale użytkowe i garaże z nowych inwestycji” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.03.1997 roku Uchwałą Nr 24A/97.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 9/2023 z dnia 26.09.2023 r.
3. Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone Aneksem nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr ...4.../2024 w dniu ...30.01... 2024 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI” w Radomiu
/- / na oryginale
właściwe podpisy