

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI, USTALANIA
WYSOKOŚCI WKŁADÓW BUDOWLANYCH ORAZ KOSZTÓW
MODERNIZACJI BUDYNKU W SM „ARS”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu wkładu budowlanego oraz spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację inwestycji mieszkaniowych.

§ 2

Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 3

1. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszty budowy zadania inwestycyjnego składają się :
 - a) Koszty bezpośrednie, które nie są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obiektu) wraz z przyłączami,
 - b) Koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - dokumentację projektową,
 - badania geologiczne i geodezyjne,
 - nabycie gruntu,
 - opłaty za użytkowanie gruntu,
 - przygotowanie terenu,
 - prace rozbiórkowe,
 - odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
 - strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
 - ubezpieczenie inwestycji,
 - nadzór inwestycji, nadzór autorski, inwestorstwo zastępcze

§ 4

Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe, koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych, garaży każdego obiektu.

§ 5

1. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami, kontrahentami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami, kontrahentami umożliwia przekazanie mieszkań, lokali użytkowych lub garaży do zasiedlenia.
2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.

II. USTALENIE KOSZTU BUDOWY ORAZ WKŁADU BUDOWLANEGO DLA NOWYCH INWESTYCJI

§ 6

1. Koszty budowy oraz wkłady budowlane i garażowe ustala się dwuetapowo:
 - a) Wstępnie, przy podziale lokali w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego (który podlega aktualizacji),
 - b) Ostatecznie, po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później jednak jak w ciągu 6 miesięcy po zakończeniu rozliczenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu lub wartość brutto garażu. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowymi lub usługowymi koszt 1m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe oraz garaże z zastosowaniem metod kosztorysowania lub wskaźników kubaturowych.
2. Wstępny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej ustala Zarząd.
3. Koszt budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu ustala się mnożąc koszt budowy 1m² przez powierzchnię danego lokalu z zastosowaniem odpowiednich wskaźników.

4. Wyliczony koszt budowy może być korygowany współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach, które wynoszą:
- a) Dla budynków 3-kondygnacyjnych:
 - Parter – 0,90
 - I piętro – 1,10
 - II Piętro - 1,00
 - b) Dla budynków 4 – kondygnacyjnych
 - Parter – 0,90
 - I piętro – 1,10
 - II piętro – 1,05
 - III Piętro – 0,95
 - c) Dla budynków 5- kondygnacyjnych:
 - Parter – 0,90
 - I Piętro – 1,10
 - II piętro – 1,10
 - III piętro – 1,00
 - IV piętro – 0,90

§ 7

Podział i zasady obmiaru powierzchni budynków reguluje Polska Norma PN-70/B-02365. Przedmiotem normy są, zasady podziału i określenia powierzchni budynków oraz ogólne zasady obliczania tych powierzchni. Normę należy stosować przy ustalaniu jednolitych zasad podziału powierzchni budynków przy opracowaniu normatywów i wytycznych technicznych projektowania budynków, określaniu jednolitych zasad obliczania powierzchni budynków przy ich projektowaniu i realizacji, określaniu wskaźników powierzchniowych budynków oraz przy pracach statystycznych.

Powierzchnie budynków dzieli się na następujące rodzaje:

- a) Powierzchnia zabudowana – symbol **Pz**,
- b) Powierzchnia całkowita – symbol **Pc**,
- c) Powierzchnia konstrukcyjna – **Pk**,
- d) Powierzchnia netto – symbol **Pn**,
- e) Powierzchnia ruchu – symbol **Pr**,
- f) Powierzchnia usługowa – symbol **Pg**,
- g) Powierzchnia użytkowa – symbol **Pu**,
- h) Powierzchnia podstawowa – symbol **Pp**,
- i) Powierzchnia pomocnicza – symbol **Pd**.

Powierzchnia zabudowana (**Pz**) – jest to powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji poziomej lub

nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi.

Powierzchnia całkowita (**Pc**) – powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku nadziemnych i podziemnych oraz przyziemnej mierzona po obrysie zewnętrznym ścian. Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle $\geq 2,20$ m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości $\leq 1,40$ - $\leq 2,20$ m – w 50%, a o wysokości $< 1,40$ m pomija się całkowicie. Do powierzchni całkowitej zalicza się również powierzchnię loggii, galerii i ramp. Powierzchnia całkowita budynku składa się z powierzchni netto i konstrukcji budynku.

Powierzchnia konstrukcji (**Pk**) – powierzchnia przekroju poziomego pionowych elementów konstrukcji nośnych i nienośnych (osłonowe), ścianki działowe itp. Na wszystkich kondygnacjach budynku.

Powierzchnia netto (**Pn**) – powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych, zaliczana zgodnie z **Pc**. Powierzchnia netto budynku składa się z powierzchni ruchu i usługowej oraz powierzchni użytkowej.

Powierzchnia ruchu (**Pr**) – powierzchnia pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym korytarze, szyby dźwigów, galerie.

Powierzchnia usługowa (**Pg**) – powierzchnia pomieszczeń, służących do zaspokajania potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku – na wszystkich jego kondygnacjach.

Powierzchnia użytkowa (**Pu**) – powierzchnia pomieszczeń służących do zaspokajania potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) – na wszystkich kondygnacjach. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni podstawowej i pomocniczej.

Powierzchnia podstawowa (**Pp**) – powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – pokoje, w budynkach przemysłowych – powierzchnie do celów produkcyjnych, w budynkach szkolnych – pomieszczenia do nauki).

Powierzchnia pomocnicza (**Pd**) – powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokajania pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – łazienka, w budynku przemysłowym – pomieszczenia administracyjne, w budynkach szkolnych – pokoje nauczycieli, pomieszczenia administracyjne).

Zasady obmiaru powierzchni.

Przy sporządzaniu obmiaru powierzchni budynków wymiary liniowe należy podawać w metrach, z dokładnością do 0,01 m.

Powierzchnie budynków należy obliczać w metrach kwadratowych, zaś liczby wynikowe podawać z dokładnością do 0,1 m².

Przy obliczaniu poszczególnych rodzajów powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. W budynkach z elementów prefabrykowanych wymiary należy przyjmować w świetle lub według obrysu zewnętrznego tych elementów.

Przy obliczaniu powierzchni nie należy uwzględniać wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,1 m² w pomieszczeniach, należy zaliczyć powierzchnie tych wnęk i występów (pilastrów) o powierzchni poniżej 0,1 m² w pomieszczeniach, należy zaliczyć powierzchnie tych wnęk do powierzchni konstrukcji, zaś powierzchnie występów (pilastrów) – do powierzchni pomieszczeń.

Z powierzchni konstrukcji nie należy odliczać i doliczać do pozostałych rodzajów powierzchni – przejść oraz otworów okiennych i drzwiowych.

W przypadku ustalenia jako podstawy obliczenia powierzchni zabudowanej (**Pz**) kondygnacji przyziemnej budynku – należy przyjmować wymiary na wysokości terenu, według obrysu zewnętrznego ścian zewnętrznych oraz innych elementów zaliczanych do (**Pz**).

Przy obliczaniu powierzchni na podstawie dokonywanych pomiarów z natury budynków obliczanych należy uwzględnić korektę wymiarów przy założeniu grubości:

- okładzin zewnętrznych – 5 cm,
- wypraw zewnętrznych oraz okładzin wewnętrznych – 3 cm,
- wypraw wewnętrznych – 2 cm.

§ 8

Wymagany wkład członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem mieszkania.

§ 9

Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do:

- 1) Ustalenia wkładów budowlanych i sposobu ich wnoszenia,
- 2) Rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt 1,
- 3) Rozliczenia z bankiem kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

§ 10

Jeżeli w wyniku „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy „wstępnie” ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego, zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego a kosztami rzeczywistymi na przydzielony członkowi lokal, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatniego przedsięwzięcia jak przyłącza, architektura, drogi itp., przedstawiając Członkowi Spółdzielni – nabywcy lokalu – kwotę pozostającą do zapłaty z tytułu ww. różnicy.

III. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 11

1. Wkłady budowlane na mieszkania, lokale użytkowe, garaże i sposób ich wnoszenia ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.
2. Stosownie do zaangażowanych w budowę środków własnych członka Spółdzielni oblicza odsetki od kredytu pobranego na realizację mieszkania.
3. Ostateczne rozliczenie następuje po ustaleniu rzeczywistego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 6 ust.1 pkt b.

§ 12

Szczegółowe zasady wnoszenia wpłat na wkład budowlany lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu określa umowa na budowę gwarantująca przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem lub kontrahentem.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW ZA LOKALE ZWALNIANE

§ 13

1. W celu ustalenia wartości prawa do lokalu Spółdzielnia zleca opracowanie operatu szacunkowego następnie przeprowadza przetarg w pierwszej kolejności ograniczony dla członków oczekujących i kontrahentów oczekujących na przydział mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu, a w przypadku braku choćby jednego kontrahenta lub członka oczekującego gotowego

przystąpić do przetargu Spółdzielnia przeprowadza przetarg nieograniczony ogłaszając ten fakt w prasie lokalnej.

2. Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym dokonuje Spółdzielnia w jednej z gazet o zasięgu wojewódzkim.
3. Z wygrywającym przetarg Spółdzielnia zawiera umowę notarialną na ustanowienie prawa odrębnej własności

§ 14

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie §13 po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz inne wierzytelności wobec Spółdzielni.

V. WKŁADY NA GARAŻE , LOKALE UŻYTKOWE I MIESZKANIA

§ 15

Budowę garaży, lokali użytkowych i mieszkań finansują członkowie i kontrahenci z własnych środków, które stanowią wkład garażowy.

§ 16

Na budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Spółdzielnia zawiera umowę z kontrahentem zawierającą roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, garażu zwaną dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu” . Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

VI. KOSZTY MODERNIZACJI I TERMOMODERNIZACJI BUDYNKU

§ 17

Przez modernizację budynku należy rozumieć przeprowadzenie robót budowlanych w dowolnej branży, mających na celu uzyskanie następujących efektów:

- podniesienie standardu technicznego,

- poprawę parametrów technicznych,
- podniesienie standardu użytkowego,
- poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców.

Przez przedsięwzięcie termomodernizacji rozumiemy:

- a) Ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- b) Ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
- c) Wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a,
- d) Całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysoko sprawnej Kogeneracji.

§ 18

Decyzję o przeprowadzeniu modernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§19

1. Modernizacja finansowana jest w całości ze środków własnych członków zamieszkujących w modernizowanym budynku, chyba że Spółdzielnia uzyskała dotację budżetową na ten cel.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dotację budżetową, członkowie modernizowanego budynku uczestniczą w finansowaniu kosztów modernizacji w części nie objętej dotacją.
3. Zarząd może podjąć decyzje o wyłożeniu środków na modernizację budynku z funduszu remontowego lub o konieczności zaciągnięcia kredytu bankowego na ten cel.

§ 20

Koszty modernizacji budynku ustala się dwuetapowo:

- wstępnie przed rozpoczęciem modernizacji,
- ostatecznie po zakończeniu modernizacji.

§ 21

Jednostką rozliczeniową kosztów modernizacji jest lokal lub m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.

§22

Środki na modernizację pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez członka w miesięcznych ratach płatnych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy bankiem a Zarządem Spółdzielni. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez Członka Spółdzielni, zobowiązanie przechodzi na następcę prawnego, zaś w przypadku ustanowienia – na wniosek Członka Spółdzielni – odrębnej własności lokalu, zobowiązany będzie on do uregulowania niespłaconej części kredytu przypadającej na jego lokal przed przystąpieniem do umowy notarialnej.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§23

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 44/2009 z dnia 21.12.2009 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
Elżbieta Dunaj

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Aleksander Graczyk

