

Tekst jednolity z dnia 14.03.2016 r.

REGULAMIN
Regulamin Kosztów Budowy i Ustalania Wysokości Wkładów
(WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ)
POSZCZEGÓLNYCH DOMÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I O
PRZEZNACZENIU INNYM NIŻ MIESZKALNE ORAZ INFRASTRUKTURY,
BUDOWANYCH ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ODJ” KRAKÓW - PRZYSZŁYCH WŁAŚCICIELI

§ 1

1. Niniejszy Regulamin dotyczy działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ” Kraków, zwanej dalej Spółdzielnią, polegającej na realizacji/budowie:
 - a) domów jednorodzinnych w celu przenoszenia na rzecz Członków Spółdzielni ich własności,
 - b) budynków w celu ustanawiania na rzecz Członków Spółdzielni prawa odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali,
2. Działalność inwestycyjna Spółdzielni, o której mowa w ust. 1, obejmuje realizację/budowę lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
3. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów inwestycji określonych w ust. 1 i 2.
4. Rozliczenie kosztów inwestycji oraz ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali i domów stanowi podstawę do:
 - a) ustalenia ostatecznej wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązani są wpłacić Członkowie Spółdzielni, na rzecz których na być przeniesione lub ustanowione prawo,
 - b) rozliczeń Spółdzielni z Członkami Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego,
 - c) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację inwestycji mieszkaniowych.

§ 2

1. Koszty inwestycji ustala się odrębnie dla każdego budynku.
2. Jednostką rozliczeniową powierzchni jest „m²” powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszt inwestycji ustalony zgodnie z niniejszym Regulaminem stanowi podstawę do zawarcia umowy z Członkiem Spółdzielni, Wykonawcą i Inwestorem Zastępczym (jeżeli podjęta zostanie decyzja o zawarciu umowy na wykonanie zastępcze).

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, tj. pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, wc, holi, korytarzy, spiżarni, pomieszczeń gospodarczych, zaadoptowanych strychów oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggi, tarasów, nieużytkowych strychów, komórek piwnicznych.

§ 4

1. Do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego) zalicza się sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, z wyjątkiem nieużytkowych strychów, balkonów, loggi, tarasów.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do tego lokalu.

§ 5

1. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne itp., należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia/kondygnacje wewnątrz lokalu.

§ 6

- a) Powierzchnią użytkową domu jednorodzinnego jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienki, WC, pomieszczeń gospodarczych i technicznych, garaży, zaadoptowanych strychów oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika.
- b) Do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
- c) Do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggi, tarasów, nieużytkowych strychów.
- d) Powierzchnię schodów łączących poszczególne kondygnację wlicza się do powierzchni kondygnacji niższej, z powierzchni kondygnacji najwyższej odlicza się powierzchnie otworu klatki schodowej.

§ 7

- Do powierzchni użytkowej lokali i domów jednorodzinnych nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Powierzchnię pomieszczenia o wysokości równej lub większej od 140cm, jednak niższej od 220cm, zalicza się w 50% do powierzchni użytkowej.
- Powierzchnię lokalu, domu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej.
- W lokalach dwupoziomowych (domach) z powierzchni użytkowej II poziomu odlicza się powierzchnię luku (otworu) schodowego.
 - Do powierzchni całkowitej lokalu lub domu wlicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu lub domu, mierzoną na poziomie podłogi bez względu na wysokość pomieszczenia.
 - Pomiaru powierzchni dokonuje się w stanie po wyprawieniu ścian.
 - Powierzchnią użytkową budynku jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń w budynku służących do zaspakajania potrzeb bezpośrednio związanych z przeznaczeniem budynku.

§ 8

1. Powierzchnię użytkową domów oraz lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji oblicza się wg:

- dokumentacji technicznej budynku - w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt b,
- powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku od Wykonawcy - w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt c i § 17.

2. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu, domu jednorodzinnego, podaje się z dokładnością 0,01m², przy czym obmiar powykonawczy zostanie wykonany w świetle ścian niewyprawionych, a różnica powierzchni pomiędzy powierzchnią projektową a powierzchnią faktyczną, ustaloną w wyniku pomiaru powykonawczego w wielkości do 0,5%, nie powoduje zmiany powierzchni ustalonej wg dokumentacji technicznej będącej podstawą ustalenia kosztu lokalu, domu jednorodzinnego.

§ 9

1. Całkowity koszt inwestycji obejmuje rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację inwestycji.
2. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie danego zadania inwestycyjnego oraz koszty zadań wspólnych, określonych w § 21 Regulaminu, w części proporcjonalnych do powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem współczynników, o których mowa w § 13 ust. 2.

§ 10

1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku), tj.: robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniowymi, robotami związanymi z urządzeniem i ukształtowaniem terenu, założeniem zieleni, ogrodzenia, a także koszty związane z pozyskaniem terenu na własność lub wieczyste użytkowanie i opłatami za wieczyste użytkowanie w okresie realizacji inwestycji, terenu przyporządkowanego do danego obiektu (budynku).
2. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich kosztów wykończenia i wyposażenia lokali ponoszonych samodzielnie, we własnym zakresie, przez członków Spółdzielni.
3. Koszty bezpośrednie ustala się i rozlicza w odniesieniu do poszczególnych lokali, domów jednorodzinnych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. W sytuacji gdy inwestycja obejmuje więcej niż jeden budynek – na każdy z tych budynków ustala się odrębnie koszty bezpośrednie jego dotyczące.

§ 11

1. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - koszty opracowania koncepcji, dokumentacji inwestycji i pozyskania warunków zabudowy i zagospodarowanie terenu /WZiZT/,
 - koszty pozyskania na własność lub wieczyste użytkowanie terenów przeznaczonych pod realizację zadań służących wszystkim Członkom Spółdzielni, nie związanych bezpośrednio z obiektami /budynkami/ i opłaty za wieczyste użytkowanie tego terenu w okresie realizacji inwestycji,
 - koszty badań i pomiarów geologiczno - inżynierskich,
 - koszty obsługi geodezyjnej,
 - koszty marketingu - reklamy,
 - koszty sporządzenia dokumentacji projektowo - kosztorysowej,
 - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
 - koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
 - koszty Spółdzielni i Inwestora Zastępczego,
 - inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji np.: odsetki

od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy, prowizje bankowe od dokonanych wpłat na konto inwestycji.

2. Koszty pośrednie podlegają rozliczeniu w odniesieniu do poszczególnych lokali proporcjonalnie do sumy ich powierzchni użytkowej.

3. W sytuacji gdy inwestycja obejmuje więcej niż jeden budynek - koszty pośrednie rozlicza się w stosunku do każdego z budynków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z nich.

§ 12

1. Całkowity koszt inwestycyjny zadania, w którym znajduje się budynek, stanowi podstawę dookreślenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali położonych w tym budynku lub domu jednorodzinnego położonego na danej nieruchomości.

2. Wartość początkowa lokalu, domu jednorodzinnego jest sumą kosztów przypadających na dany lokal, dom jednorodzinny, ustalonych na podstawie niniejszego Regulaminu.

§ 13

1. Ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych powinno być poprzedzone wyodrębnieniem całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku, tj.:

- a) kosztów robót stanu surowego zamkniętego,
- b) kosztów robót instalacyjnych,
- c) kosztów wykończenia poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych,
- d) koszty wykończenia części wspólnych budynku,
- e) koszty wykonania infrastruktury zewnętrznej wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku,
- f) kosztów wspólnych zadań,
- g) kosztów pozostałych.

2. Koszty określone w ust. 1 pkt. a, b, c, e, f, g rozlicza się na poszczególne lokale lub domy jednorodzinne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, pkt d rozlicza się wg. powierzchni całkowitej, uwzględniającej współczynniki:

- a) dla domów jednorodzinnych – współczynnik 1,0,
- b) dla lokali mieszkalnych - współczynnik 1,0,
- c) dla strychów użytkowych - współczynnik 0,20,
- d) dla piwnic - współczynnik 0,40,
- e) dla lokalu użytkowego usługowo - gospodarczego na parterze - współczynnik 1,0,
- h) dla garaży przy budynkach wielorodzinnych - współczynnik 0,4 ,
- i) dla miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych - współczynnik 0,3 ,
- j) dla miejsc postojowych przy budynkach wielorodzinnych - współczynnik 0,1 .

3. Rozliczenie kosztów lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 następuje poprzez połączenie określonych współczynników.

4. Koszty wyposażenia i wykończenia określone w ust. 1 pkt. c rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych, przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.

§ 14

1. Ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych Spółdzielnia dokonuje na trzech etapach realizacji inwestycji:

- a) na etapie przygotowywania inwestycji w oparciu o koncepcję architektoniczną i na podstawie uzyskanych UWZ – rozliczenie szacunkowe,
- b) po wykonaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej i uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz zawarciu umowy z Wykonawcą robót inwestycyjnych – rozliczenie wstępne,

c) po zakończeniu inwestycji:

c1) – po zakończeniu inwestycji i dokonaniu końcowego rozliczenia zadania na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 90 dni po odbiorze budynków – rozliczenie ostateczne,

c2) – po zakończeniu inwestycji, w sytuacji gdy Członek Spółdzielni skorzysta z postanowień umowy realizacyjnej dotyczącej zawarcia umowy na cenę stałą, nie podlegającą rozliczeniu i stanowiącą o rozliczeniu końcowym – rozliczenie ostateczne.

2. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1 pkt b i c, dokonuje się w uwzględnieniu należnego podatku od towarów i usług.

§ 15

Szacunkowe rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych stanowi podstawę do negocjowania przez Spółdzielnię z Członkami finansowych warunków budowy lokali, domów i podpisania umowy wstępnej/rezerwacyjnej określającej:

a) deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego Członka konkretnie wskazanego /oznaczonego lokalu (nr budynku, nr lokalu) lub domu jednorodzinnego,

b) termin i wysokość środków finansowych, które Członek powinien przekazać Spółdzielni.

§ 16

Wstępne wyliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych stanowi do podpisania przez Spółdzielnię z Członkami umowy realizacyjnej o budowę lokalu lub domu określającej:

a) deklarację Spółdzielni o wybudowaniu dla danego Członka konkretnie

wskazanego/oznaczonego lokalu (nr budynku, nr lokalu), domu jednorodzinnego,

b) termin i wysokość środków finansowych, które Członek powinien przekazać Spółdzielni,

c) termin przekazania Członkowi Spółdzielni lokalu lub domu do indywidualnego wykończenia,

d) termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokalu lub domu jednorodzinnego.

§ 17

Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji poszczególnych lokali lub domów jednorodzinnych jest dokonywane w terminie do 90 dni od daty zakończenia inwestycji, tj. podpisania przez Spółdzielnię ostatecznego bezusterkowego protokołu odbioru.

§ 18

Ustalona w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztu inwestycji wartość (koszt budowy) lokalu lub domu jednorodzinnego stanowi podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego należnego od Członka uzyskującego prawo własności do danego lokalu lub domu jednorodzinnego, a także podstawę do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy zadania inwestycyjnego, w skład którego wchodzi dany lokal lub dom jednorodzinny oraz udziału we współwłasności gruntu.

§ 19

Ustalona w wyniku dokonania inwentaryzacji powykonawczej powierzchnia użytkowa lokalu lub domu jednorodzinnego stanowi podstawę do określenia ułamka udziału danego lokalu lub domu w nieruchomości wspólnej i jest podstawą do złożenia odpowiednich zapisów w akcie notarialnym przeniesienia własności.

§ 20

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "ODJ" aprobuje treść wzorów umów na

finansowanie przez Członków Spółdzielni budowanych dla nich lokali lub domów jednorodzinnych i upoważnia Zarząd do modyfikowania treści tych umów w miarę potrzeby, z zastrzeżeniem, że modyfikacja w zakresie finansowania w oparciu o ewentualne kredyty bankowe wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 21

Zadania wspólne, o których mowa w § 9 ust. 2 Regulaminu, stanowią:

- a) ewentualna budowa zespołu dróg i parkingów wewnątrz-osiedlowych – wg odrębnego pozwolenia na budowę jeżeli będzie wymagane,
- b) ewentualna modernizacja ulicy i wjazdu na osiedle z drogi publicznej – wg odrębnego pozwolenia na budowę,
- c) ewentualna budowa wspólnej infrastruktury i zieleni,
- d) ewentualna budowa ekranów akustycznych wg odrębnego pozwolenia na budowę,
- e) ewentualny udział w modernizacji ulicy / drogi publicznej wg odrębnego pozwolenia na budowę.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Spółdzielni Mieszkaniowej "ODJ" w Krakowie Uchwałą nr 2/9/2016 na posiedzeniu Rady w dniu 14.03.2016 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.