

20. REGULAMIN z dnia **08.12.1997**

**rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych
i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych
Spółdzielni Mieszkaniowej**

I. PODSTAWA PRAWNA

- ustawa z 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze - art. 208 § 1 art. 212 (Dz.U. 54/95, tekst jednolity);
- Statut Spółdzielni;
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

II. WYKORZYSTANE MATERIAŁY POMOCNICZE

I WSKAZÓWKI BRANŻOWE

- uchwała nr 81 Zarządu CZSBM z 6.06.1979 r. w sprawie rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami lokali (JK nr 11 poz. 45);
- uchwała nr 75 Zarządu CZSBM z 6.06.1979 r. w sprawie rozliczania kosztów inwestycji oraz rozliczania członkowskiego kosztu budowy. (JK 10 poz. 43)

**III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH DLA USTALANIA WARTOŚCI
POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych dokonuje inwestor budownictwa mieszkaniowego po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów w terminie 60 dni od daty zakończenia wszystkich robót.

2. W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powstają;

1) środki trwałe - budynki mieszkaniowe, budynki socjalno usługowe, szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty urządzenia i uzbrojenia terenu oraz maszyny i urządzenia techniczne dla tych obiektów i inne środki trwałe, drogi osiedlowe;

2) wyposażenie stanowiące pierwsze wyposażenie budowanych obiektów (lokali).

3. Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.

4. Przez **koszty bezpośrednie** należy rozumieć koszty bezpośrednie związane z budową lub nabyciem składników majątko-

wych, łącznie z przysługującymi wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych np. koszty przeprowadzania rozruchu kotłowni, jeśli należność za te czynności nie jest uwzględniona w kosztorysowych robotach itp.

5. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się:

- 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej;
- 2) koszty nadzoru autorskiego;
- 3) koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, koszty nabycia terenów na własność Spółdzielni itp.;
- 4) koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora;
- 5) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów;
- 6) koszty robót wykonanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją inwestycji nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów;

- 7) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne;
- 8) poniesione w okresie budowy opłaty za wieczyste użytkowanie terenu;
- 9) koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej;
- 10) koszty zleconej - obcej - obsługi inwestycyjnej;
- 11) koszty Zarządu w stosunku do robót wykonywanych przez obcych wykonawców;
- 12) odsetki bankowe w okresie realizacji;
- 13) nagrody za terminową oraz przedterminową realizację inwestycji;
- 14) inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku.

6. Koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych inwestycyjnych podlegają rozliczeniu na środki trwałe i wyposażenie proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich.

6a. Do kosztów budowy szkół, przedszkoli, żłobków zalicza się koszty Zarządu Spółdzielni wg założeń planu finansowo-gospodarczego.

Narzut kosztów Zarządu ustala Rada Nadzorcza w planie techn.-ekonomicznym na dany rok.

IV. USTALENIA WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I INNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH

7. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty bezpośrednie w wysokości wynikającej z dokumentów źródłowych (faktur), a koszty pośrednie w wysokości narzutu wyliczonego zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 6 i 7. Ustaloną w ten sposób wartość środków trwałych koryguje się o koszty robót wykonanych po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego tzw. "niedoróbki" (elewacje, mała architektura, zieleni itp.). Nie koryguje się natomiast już naliczonych umorzeń.

8. Wartości wyposażenia środków obrotowych, stanowiących pierwsze wyposażenie wybudowanych obiektów (lokali) na potrzeby własne spółdzielni, jak i dla innych użytkowników, ustala się w cenie nabycia (zakupu), z uwzględnieniem kosztów transportu, montażu, składowania itp.

V. ROZLICZENIE STRAT I ZYSKÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

9. Do strat inwestycji mieszkaniowych zalicza się:

- 1) kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne;
- 2) koszty postępowania sądowego i arbitrażowego;

- 3) straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych;
- 4) straty o charakterze losowym;
- 5) koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano lub nie rozpoczętych w terminie 2 lat;
- 6) koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji właściwych władz;
- 7) inne straty określone w odrębnych przepisach.

9. Do zysków inwestycyjnych zalicza się:

- 1) kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy z wyjątkiem kwot potrąconych wykonawcom z tytułu wad i usterek w wykonywaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad i usterek, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu na remonty i konserwacje spółdzielni eksploatacyjnej;
- 2) zwroty kosztów postępowania sądowego i arbitrażowego dot. działalności inwestycyjnej;
- 3) wpływy z tytułu należności inwestycyjnych odpisanych uprzednio na straty;
- 4) odszkodowania otrzymane z tyt. strat losowych w sferze inwestycji;
- 5) inne zyski określone w odrębnych przepisach.

10. Straty i zyski działalności inwestycyjnej rozlicza się z kosztami aktualnie realizowanych zadań inwestycyjnych. Straty lub zyski powstałe po zakończeniu działalności inwestycyjnej spółdzielni rozlicza się z funduszem zasobowym lub innym funduszem wg decyzji Zarządu (wolne środki funduszu wkładów).

11. Uzyskane w wyniku inwestycji mieszkaniowych środki trwałe i wyposażenie wprowadza się do ewidencji pod datą przekazania ich do eksploatacji.

12. Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego, stosownie do postanowień ust. 7 i 8.

VI. ROZLICZENIE SFINANSOWANIA SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH

13. Równowartość udziałów w kosztach inwestycji wspólnych od innych jednostek, czynów społecznych oraz innych świadczeń otrzymanych nieodpłatnie zalicza się na fundusz zasobowy.

14. Udział w kosztach inwestycji wspólnych przekazywane innym inwestorom stosownie do zawartych umów nie stanowią

kosztów inwestycji. Koszty te obciążają fundusze wg decyzji Zarządu.

15. Ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego wartość poszczególnych składników majątkowych stanowi ponadto podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego.

16. Rozliczeniu kredytu z PKO podlegają obiekty przekazane do eksploatacji i zakończone zadania inwestycyjne w terminach i na zasadach określonych przepisami bankowymi.

17. Do obowiązków spółdzielni należy rozliczenie z PKO sfinansowania poszczególnych obiektów i zakończonego zadania inwestycyjnego z uwzględnieniem wielkości kredytu podlegającego jednorazowej spłacie, umorzeniu oraz spłacie długoterminowej w podziale uwzględniającym warunki jego spłaty.

Do obowiązków Spółdzielni należy sporządzenie dowodów PT i uzyskanie potwierdzeń jednostek partycypujących w inwestycji na przekazane im w użytkowanie urządzenia i uzbrojenie terenu będące podstawą opłat przekazanych na sfinansowanie tych urządzeń.

VII. USTALENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI

MIESZKALNYCH

18. Ustalone w niniejszym regulaminie zasady dotyczą lokali w budownictwie wielorodzinnym w zabudowie zwartej oraz domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Podstawą do ustalenia zaliczkowego kosztu budowy lokali mieszkalnych są planowane koszty, ujęte w zbiorczym zestawieniu kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na lokale mieszkalne, a do rozliczenia ostatecznego koszt rzeczywisty wynikający z ewidencji. Koszty bezpośrednie i pośrednie przedsięwzięcia zadania ustala się, stosując zasady zawarte w części III i V,

Do kosztów budowy lokali mieszkalnych nie wlicza się kosztów budowy:

- 1) szkół, przedszkoli i żłobków,
- 2) lokali użytkowych w obiektach wolnostojących i wbudowanych w budynki mieszkalne finansowane w całości kredytem bankowym, dotacją państwową lub z zakładowych funduszy mieszkaniowych (wynajmowane, przewidziane na potrzeby własne spółdzielni);
- 3) domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej ;
- 4) udziałów w budowie ogólnomiejskich urządzeń, zbrojenia terenu, przekazywanych jednostkom państwowym oraz stanowią-

cych własność spółdzielni, jak również wszelkich innych kosztów robót i urządzeń wykonywanych zastępczo w związku z ich nieterminową realizacją urządzeń ogólnie miejskich, jeżeli ich równowartość jest sfinansowana przez jednostki partycypujące;

5) kotłowni centralnego ogrzewania wolnostojących i wbudowanych.

19. Zmiana rzeczywistych kosztów w stosunku do planowanych kosztów przedsięwzięcia - zadania w trakcie jego realizacji (np. zmiana cen materiałów, robocizny, zmiana zakresu rzeczowego, technologii, odsetki i inne) może spowodować zmianę kosztów budowy lokali mieszkalnych, przewidzianych do realizacji po tej zmianie, nie powinna jednak wpływać na koszty budowy lokali mieszkalnych oddanych uprzednio do eksploatacji. W wyjątkowych wypadkach, gdy okres oddawań poszczególnych obiektów nie jest rozciągnięty w czasie, Zarząd (Rada) Spółdzielni może podjąć decyzję o rozliczeniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych obiektów wg przeciętnych kosztów całego zadania inwestycyjnego.

20. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Sposób ustalania wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określają odrębne przepisy.

21. Podstawą do ustalania kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów, o których mowa w ust. 18, powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych objętych danym przedsięwzięciem - zadaniem, a mianowicie:

- 1) przydzielanych członkom na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu;
- 2) przypadających do wynajmu.

22. Koszt budowy lokalu mieszkalnego wynika z przemnożenia jego powierzchni (ust. 20) przez średni koszt budowy 1 m² pow. użytkowej (ust. 21).

23. Ustalony w sposób podany w ust. 22 koszt budowy lokalu mieszkalnego służy do:

- 1) określenia obciążeń spłatą zobowiązań długoterminowych lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu. Szczegółowe zasady ustalania obciążeń lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych określa zał. do umowy o finansowaniu mieszkań;
- 2) rozliczeń z zakładami pracy z tytułu środków zakładowych funduszków mieszkaniowych i finansowania mieszkań lokatorskich dla ich pracowników;

- 3) rozliczeń środków wykorzystanych na budowę mieszkań funkcyjnych dozorców;
- 4) rozliczeń z ryt. dotacji na finansowanie mieszkań w domach dla emerytów, rencistów i inwalidów;
- 5) określenia kosztów budowy lokali mieszkalnych przydzielonych członkom na zasadzie własnościowego prawa do lokalu.

24. Koszt budowy lokali mieszkalnych przyjęty do rozliczeń wstępnych przy zasiedlaniu nie jest ostateczny i podlega korekcie po zakończeniu realizacji inwestycji i rozliczeń zadania inwestycyjnego .

25. Koszty lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, ustalono w sposób podany w ust. 22 dla określenia członkowskiego kosztu budowy, może być skorygowany na podstawie współczynników atrakcyjności ustalonych w obowiązujących w spółdzielni zasadach rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wkładów. Decyzję o zastosowaniu współczynników atrakcyjności ich wysokości podejmuje Zarząd (Rada) Spółdzielni.

26. Do walorów wpływających na nierównorzędną wartość użytkową i atrakcyjności lokali mieszkalnych należy zaliczyć:

- 1) wyposażenie budynków w dźwigi i wsypy na śmieci;

- 2) położenie lokalu na parterze, I piętrze i innych kondygnacjach budynku;
- 3) usytuowanie lokalu w budynku niskim w zabudowie zwartej;
- 4) występowanie w lokalu balkonu, loggi,
- 5) różnice w normatywnym wyposażeniu poszczególnych lokali (np. rodzaj materiałów podłogowych, tapety, wyposażenie łazienki) oraz z tytułu specjalnego przystosowania lokali dla inwalidów;
- 6) sąsiedztwo hałaśliwego lokalu użytkowego lub urządzeń technicznych w budynku, wielkość przynależnych do lokalu pomieszczeń gospodarczych - piwnice, schowki.

27. Różnicowanie kosztów budowy poszczególnych lokali stosuje się w formie współczynników korekcyjnych - zwiększających lub zmniejszających koszt budowy lokalu, ustalony na podstawie wskaźnika średniego kosztu budowy 1 m² pow. użytkowej .

28. Ustalony w sposób podany w ust. 25 członkowski koszt budowy stanowi podstawę do określenia wysokości wymaganego wkładu budowlanego na dany lokal. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego koryguje się po zakończeniu zadania inwestycyjnego, rozliczeniu jego sfinansowania i ustaleniu rzeczywistych kosztów inwestycji.

Korekty dokonuje się wskaźnikiem wynikającym z porównania kosztów planowanych z kosztami rzeczywistymi. W kosztach rzeczywistych uwzględnia się zapłacone odsetki od kredytu za okres realizacji.

29. Dodatkowe wyposażenie poszczególnych lokali mieszkalnych nie zalicza się do kosztów budowy lokali. Koszty te pokrywa bezpośrednio przyszły użytkownik.

VIII. USTALANIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI UŻYTKOWYCH

30. Podstawą do ustalania kosztów budowy lokali użytkowych są koszty budynku zawierającego lokale użytkowe lub przypadające na lokale użytkowe część kosztów budynku mieszkalnego, ustaloną w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

Część kosztów budynku mieszkalnego przypadająca na lokale użytkowe i kotłownie co. wydziela się przy zastosowaniu wskaźnika kosztu budowy, o jakim mowa w ust. 35.

31. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budynku na poszczególne lokale użytkowe jest koszt budowy:

- 1) 1 m³ w pawilonach wolnostojących lokali różnej wysokości;
- 2) m² w pawilonach wolnostojących o jednakowej wysokości;

3) 1 m³ w budynku wielorodzinnym i jednorodzinnych, gdy wysokość lokali jest różna.

32. Przez lokale użytkowe należy rozumieć lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne, których koszt budowy wraz z kosztami wyposażenia, finansowane są w całości kredytem bankowym, wkładami budowlanymi członków - osób prawnych (użytkownicy): dotacją państwową lub zakładowych funduszy mieszkaniowych, wkładów użytkowników garaży.

Do lokali użytkowych zalicza się: lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, socjalne, kulturalne, zaplecza socjalno-usługowe w domach dla emerytów, rencistów i inwalidów, lokale przeznaczone na potrzeby własne spółdzielni, pracownie plastyczne, jeśli stanowią odrębny lokal, garaże, kotłownie co. itp.

33. Podstawą do ustalania kosztów budowy lokalu użytkowego jest średni koszt budowy wynikający z podzielenia kosztów, o których mowa w ust. 30 przez kubaturę lub powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku, jeżeli wysokość poszczególnych lokali jest jednakowa.

34.1. Koszt budowy lokalu użytkowego wynika z przemnożenia jego ilości m³ kubatury przez średni koszt zł/1 m³ lub po-

wierzchni m² przemnożonej przez koszt zł/m², gdy wysokość lokali mieszkalnych i użytkowych jest jednakowa.

34.2. Przeliczenie kosztu wg kubatury lokalu użytkowego na 1 m² następuje przez podzielenie kosztu budowy danego lokalu ustalonego w sposób podany w ust. 34.1. przez ilość m² p.u. W takich przypadkach koszt budowy 1 m² p.u. lokali użytkowych jest wyższy od kosztu budowy 1 m² p.u. lokali mieszkalnych, gdyż lokale użytkowe posiadają większą wysokość.

Przykład:

Lokale	m ² p.u.	Wysokość m	ni ³	średni zł/m ³	pełny koszt budowy	średni koszt 1 m ²
mieszkalne	16 m ²	2.80	44.8	238	10.666	666 zł/m ²
użytkowe	16 m ²	3.50	56.0	238	13.334	833 zł/m ²
	32		100.8	238	24.000	750 zł/m ²

koszt 1 m³ = 24.000 : 100.8 = 238 zł

35. Koszt pierwszego wyposażenia lokali użytkowych na potrzeby własne spółdzielni stanowią odrębne wyposażenie i obciążają Spółdzielnię poza kosztami budowy lokalu.

Koszty pierwszego wyposażenia lokali użytkowych obciążają przyszłych użytkowników (najemców i członków) i nie wlicza się do kosztów lokali użytkowych (po oddaniu obiektów).

36. Ustalony w sposób podany w ust. 34 koszt budowy lokalu służy do:

1) ustalania wysokości obciążenia spłatą zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale:

a) wynajmowane;

b) na potrzeby własne spółdzielni, w tym kotłownie co.;

2) określenia wysokości wymaganego wkładu budowlanego na lokale przydzielone członkom (na zasadzie własnościowego prawa do lokalu);

3) określenie wysokości wkładu budowlanego wymaganego do użytkownika garażu;

4) rozliczeń z PKO z tytułu:

a) wysokości wykorzystanego kredytu przypadającego na lokale wymienione w pkt. 1 i 2;

b) ustalenie kwoty kredytu przypadającego do spłaty jednorazowej i długoterminowej.

37. Garaże zarówno wolnostojące i szeregowe jak i w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych są finansowane pełnym wkładem budowlanym użytkowników.

38. Lokale użytkowe handlowo-usługowe i inne mogą być finansowane:

- ze środków własnych Spółdzielni;

- z kredytów bankowych spłaconych ze środków Spółdzielni (na cele własne Spółdzielni);
- z kredytów bankowych spłaconych przez Spółdzielnię z wpłat ratalnych uzyskanych od użytkowników lokali (najem lokali);
- z pożyczek użytkowników partycypujących w kosztach budowy lokali (najem lokali).

Pożyczki te są zwracane przez Spółdzielnię w okresie najmu i nie są waloryzowane wg umowy przy zwalnianiu lokalu, zwrotowi podlega pożyczka w kwocie nie opłaconej:

- z wkładu budowlanego użytkownika wniesionego jednorazowo przed objęciem lokalu do użytkowania. Użytkownik jest przyjmowany na członka i uzyskuje własnościowe prawo do lokalu.

IX. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

39. Wysokość i sposób ustalania wkładu określają przepisy podane na wstępie i odrębnym regulaminie rozliczeń wkładów.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

40. Zasady finansowania i rozliczania spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego określa wg potrzeb odrębny regulamin, dotyczący wyłącznie danego zadania. Ustalenia są dokonywane z przyszłymi użytkownikami na podstawie umów.

Umowy określają przewidywane koszty budowy, terminy wnoszenia zaliczek na wkłady budowlane, terminy oddania obiektów, stan wykończenia i inne ustalenia.

41. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza.

42. Nie określone zagadnienia w niniejszym regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego, bądź jednorazowymi decyzjami Rady Nadzorczej Spółdzielni na wniosek Zarządu.

43. Regulamin obowiązuje od dnia **08.12.1997**

Wnioskodawca

Zarząd Spółdzielni

**ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Kłodzku**

..... *[Signature]*

Opinia Radcy Prawnego

Zatwierdzono wg protokołu

z dnia *01 grudnia 1997 roku*

Za Radę:

Przewodniczący

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**
[Signature]
mgr inż. Ryszard Kłuk

Sekretarz:

**SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**
[Signature]
mgr Wanda Matyaszek

**RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłodzku**