

**REGULAMIN PROWADZENIA I ROZLICZANIA
INWESTYCJI BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH
LUB O INNYM PRZEZNACZENIU
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„METALOWIEC”**

§ 1.

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 245 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku.

§ 2.

Przedmiot działalności

1. Przedmiotem inwestycji lokalowych Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych i zespołach garaży;
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3.

Realizacja działalności inwestycyjnej

1. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Rada Nadzorcza, w formie uchwały.
2. Podjęta uchwała powinna zawierać: określenie rodzaju inwestycji, jej położenie oraz sposób finansowania.
3. Przystąpienie do inwestycji odbywa się w drodze naboru, poprzez ogłoszenia oraz w drodze indywidualnego zgłoszenia się osoby zainteresowanej z propozycją rozpoczęcia inwestycji.
4. O przystąpieniu do inwestycji decyduje kolejność zgłoszeń, przy czym pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
5. Z osobą zainteresowaną zakupem lokalu lub członkiem przystępującym do inwestycji Zarząd Spółdzielni zawiera umowę na budowę lokalu.

6. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję dotyczącą wyposażenia lokali w danym obiekcie inwestycyjnym. Jest to wyposażenie standardowe dla danej inwestycji.
7. Spółdzielnia może realizować inwestycje przy udziale środków, których realizacja jest określona przez odrębne przepisy prawa lub innych środków pomocowych.

§ 4.

Rodzaje kosztów inwestycyjnych

1. Koszt całkowity brutto obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie:
2. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku) tj.:
 - 1) roboty budowlane stanu „zerowego”;
 - 2) roboty budowlane stanu „surowego”, tj. ściany nadziemne, stropy, sklepienia, schody, dach (konstrukcja i pokrycie);
 - 3) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” wewnętrznego, tj. tynki i oblicowania, roboty malarskie, montaż drzwi wewnętrznych, inne roboty wykończeniowe ścian wewnętrznych, podłogi betonowe, podłogi, posadzki i wykładziny, elementy kowalско-ślusarskie;
 - 4) roboty budowlane stanu „wykończeniowego” zewnętrznego, tj. elewacje, różne roboty zewnętrzne;
 - 5) roboty instalacji wewnętrznych, tj. instalacje elektryczne i teletechniczne wewnętrzne, instalacje sanitarne wewnętrzne (wodn. - kanaliz., c.o., c.w., gaz.).
3. Do kosztów pośrednich zalicza się:
 - 1) pozyskanie terenu w formie kupna lub dzierżawy i związane z tym opłaty publiczno-prawne, czyli podatek od nieruchomości, opłaty notarialne, sądowe i skarbowe;
 - 2) dokumentacja projektowo-kosztorysowa oraz nadzór autorski;
 - 3) roboty przygotowawcze placu budowy, tj. przygotowanie terenu (niwelacja, rozbiórki, wyburzenia);
 - 4) zagospodarowanie placu budowy, tj. przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (wody, energii), ogrodzenia terenu, organizacja zaplecza socjalnego i magazynowego;
 - 5) uzbrojenie terenu, tj. elektryka, gaz, centralne ogrzewanie, wodociągi i kanalizacja, teletechnika (telefony, telewizja kablowa i Internet);
 - 6) urządzenie terenu, tj. drogi, chodniki wewnątrzsiedlowe, ukształtowanie terenu, zieleni, oświetlenie terenu, altanki śmietnikowe, plac zabaw;
 - 7) udział w nadzorowaniu i rozliczaniu nakładów inwestycyjnych, tzw. nadzór bezpośredni, tj. koszty płac pracowników Spółdzielni biorących przy realizacji inwestycji (narzut kosztów ogólnozakładowych, tzn. rozliczenia kosztów wynagrodzeń i odpisów składek ZUS pracowników poszczególnych działów);
 - 8) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu komercyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie przedsięwzięcia, prowizje bankowe, prowizje od udzielonej promesy, prowizje od rozpatrzenia wniosku, itp. opłaty).
4. Do kosztów pośrednich nie są zaliczane koszty ogólnego zarządu w postaci pozostałych wydatków, materiałów biurowych i innych bieżących wydatków. Mogą to być koszty bezpośrednio przyporządkowane do zadania inwestycyjnego.
5. Jeśli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.
6. Jeżeli osoba, która dokonuje nadbudowy, dobudowy lokalu, do którego ustanowione zostanie prawo odrębnej własności, prowadzi inwestycję we własnym zakresie Zarząd




Spółdzielni ma prawo w rozliczeniu końcowym, a wcześniej w umowie określić „Koszty Zarządu” w wysokości co najmniej 3% wartości inwestycji. Rozliczenie inwestycji może obejmować wartość gruntu, na której realizowana jest inwestycja i uwzględniać wycenę istniejącej już infrastruktury.

§ 5.

Rozliczenie zadania inwestycyjnego

1. Rozliczenie kosztów inwestycji lokalowych i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu budowy oraz spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację danej inwestycji.
2. Koszty inwestycji lokalowych rozlicza się odrębnie dla każdego obiektu (budynku).
3. W budynkach wielorodzinnych na każdym piętrze mogą zostać wybudowane komórki lokatorskie, które mogą być zbyte w drodze licytacji.
4. Piwnice w budynku wielorodzinnym mogą podlegać opłacie.
5. Całkowity koszt budowy inwestycji lokalowej obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
6. Ustalenie kosztów bezpośrednich i pośrednich następuje na podstawie dowodów księgowych, tj. faktur VAT i not księgowych i innych rachunków i dowodów zakupu.
7. Do kosztów pośrednich zaliczonych jako koszty ogólnozakładowe wynagrodzeń pracowników i narzutów ZUS od tych wynagrodzeń zalicza się koszty pracy:
 - 1) członków Zarządu, wykonujących zadania w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego;
 - 2) pracowników działu finansowo-księgowego, zgodnie z zakresem obowiązków;
 - 3) pracownika działu członkowsko-mieszkaniowego, zgodnie z zakresem obowiązków;
 - 4) pracowników pionu technicznego i kierownika osiedli, zgodnie z zakresem obowiązków i zadań zleconych przez Zarząd.
 - 5) Wydzielenie tych kosztów nie powoduje zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, a jedynie jest wskazane w zakresie obowiązków lub poleceń ustnych poszczególnych pracowników lub innym kluczem podziałowym. Koszty Zarządu nie mogą przekroczyć 10% wartości inwestycji.
8. Rozliczenie w/w kosztów następuje wskaźnikiem procentowym, który stanowi stopień zaangażowania wykonanych prac przez każdego z pracowników.
9. Rozliczenie tych kosztów następuje raz w roku, w trakcie którego dokonywano nakładów na inwestycję w formie dokumentu wewnętrznego, który jest wnioskiem do Zarządu. Księgowanie następuje po akceptacji wniosku przez Zarząd.
10. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
11. Rozliczenia kosztów inwestycji lokalowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się dwukrotnie:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, na podstawie kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię.
12. Wstępne rozliczenie kosztów inwestycji lokalowych i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do zawarcia przez Spółdzielnię z przyszłymi użytkownikami lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu finansowych warunków przydziału lokali i podpisania umowy określającej:



- 1) deklaracje Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego przyszłego użytkownika konkretnie wskazanego lokalu (adres budynku, numer lokalu, termin zakończenia inwestycji);
 - 2) wysokość środków finansowych, które przyszły użytkownik powinien przekazać Spółdzielni i termin ich wpłacania;
 - 3) deklaracje przyszłego użytkownika o gotowości opłacania odsetek naliczanych przez bank od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie budowy lokalu dla przyszłego użytkownika lub odsetek od zaangażowanego kapitału własnego spółdzielni;
 - 4) deklarację przyszłego użytkownika o gotowości uzupełnienia pełnych kosztów budowy lokalu w terminie określonym przez Spółdzielnię;
 - 5) termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji lokalowych i wstępne ustalenia kosztu budowy lokalu.
13. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji następuje po dokonaniu odbioru końcowego, w formie szczegółowej analizy wszystkich składników poniesionych nakładów i ich zestawienia w tabeli. Po przedstawieniu tych dokumentów Rada Nadzorcza dokonuje akceptacji rozliczenia zakończonej inwestycji w formie uchwały. Powoduje to ostateczne rozliczenie infrastruktury towarzyszącej zakończonego zadania inwestycyjnego i przyjęcie budynku na środki trwałe dokumentem OT.

§ 6.

Ustalenie kosztu budowy

1. Ustalone w trybie § 4 i § 5 koszty inwestycji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mogą być są różnicowane w zależności od wskaźników atrakcyjności ustalonych dla każdej kondygnacji, powierzchni użytkowej mieszkań, położenia i zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej. Dopuszcza się możliwość zmiany współczynników przez Zarząd Spółdzielni. Ostateczne zastosowanie współczynników zatwierdza przy rozliczeniu inwestycji Rada Nadzorcza.
2. Ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie trzech miesięcy, od daty przejęcia budynku do użytkowania i uprawomocnienia się pozwolenia na użytkowanie.
3. Ustalony, w wyniku rozliczenia kosztu inwestycji, koszt budowy lokalu stanowi podstawę do określenia wysokości wkładu budowlanego lub wkładu lokatorskiego wymaganego od członka uzyskującego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego, zaciągniętego przez Spółdzielnię, na pokrycie kosztów budowy danego lokalu.
4. W budynkach wielorodzinnych Spółdzielnia może wyodrębniać i kupować lokale użytkowe dla potrzeb własnych.
5. Przy ustanowieniu prawa odrębnej własności, po podpisaniu aktu notarialnego, wartość kosztów budowy nie stanowi majątku Spółdzielni. Majątek ten zostaje wówczas ujęty w ewidencji pozabilansowej.
6. Koszty inwestycji rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót 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.
6. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego i użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble



- wbudowane bądź obudowywane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
 - 1) dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego;
 - 2) powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.
 8. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych obliczana jest zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary po położeniu tynków na ścianach na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m². Przy ustaleniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m². Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary po położeniu tynków na ścianach na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m². Przy ustaleniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
 9. Koszt budowy może być wyższy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni. Znaczące zmiany zakresu robót w stosunku do przyjętych w dokumentacji technicznej oraz zmiany cen materiałów uwzględniane będą w aneksie do umowy. Przyszły użytkownik zobowiązany jest do poniesienia wyższych nakładów na budowę proporcjonalnie do ich wzrostu.
 10. W przypadku braku kompletu chętnych na sfinansowanie kosztów budowy mieszkań Spółdzielnia może sfinansować część inwestycji ze środków własnych lub kredytu, a wybudowane mieszkanie zbyć według faktycznie poniesionych nakładów lub w drodze przetargu.
 11. Wyposażenie i wykończenie lokali wykonywane indywidualnie nie zalicza się do kosztów budowy tych lokali. Finansowanie i realizacja tych robót odbywa się ze środków własnych przyszłych użytkowników i nie wchodzi do kosztów budowy zadania. Wartości te nie są ewidencjonowane jako składnik majątkowy Spółdzielni.
 12. Za zgodą Spółdzielni, o ile jest to możliwe dopuszcza się, aby przyszły użytkownik lub przyszli użytkownicy prowadzili roboty budowlane swoimi siłami, w swoim zakresie i na swój koszt.
 13. Przyszły użytkownik ma prawo do rezygnacji z wykonania części robót wykończeniowych w mieszkaniu: np.
 - armatury wodociągowo-kanalizacyjnej i gazowej,
 - drzwi wewnętrznych,oraz innych robót uzgodnionych z wykonawcą robót i Spółdzielnią. Na wykonane roboty we własnym zakresie Spółdzielnia nie udziela gwarancji.
 14. W przypadku zawarcia umowy ze Spółdzielnią w trakcie trwania procesu inwestycyjnego, przyszły użytkownik lokalu zobowiązany jest do opłacenia pierwszej raty powiększonej o kwotę rat wcześniej wyznaczonych dla danego mieszkania. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o innych terminach wpłat lub innym naliczaniu odsetek.
 15. W przypadku odstąpienia od umowy przez przyszłego użytkownika, wniesione środki tytułem rat na budowę rozlicza się następująco:
 - 1) do wysokości wniesionej z własnych środków zostaną wypłacone przyszłemu użytkownikowi;
 - 2) wypłacone środki Spółdzielnia zwraca po znalezieniu następcy na dany lokal i uzupełnieniu przez niego wszystkich wymaganych wpłat.
 - 3) wg zawartej umowy i regulacji tam zawartych;



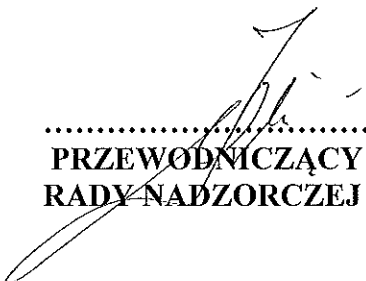
16. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię, Zamawiającemu przysługuje zwrot poniesionych kosztów.

§ 7.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy statutu Spółdzielni, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kodeksu cywilnego.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **19.06.2023 r.** uchwałą **nr 28/2023**. Z tym dniem traci moc Regulamin prowadzenia i rozliczania inwestycji budowy lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”, uchwalony uchwałą RN nr 28/2017 w dniu 27.04.2017 r.


.....
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**