

UCHWAŁA Nr 4./04.....

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM NAD SŁUPIĄ”
W SŁUPSKU Z DNIA 21 CZERWCA 2004 ROKU

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku

Działając na podstawie & 42 ust. 1 pkt 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

& 1

Traci moc Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 marca 1997 roku – Uchwała nr 14/97 z późniejszymi zmianami.

& 2

Zatwierdza się Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

& 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. „Dom nad Słupią”

dr Wojciech Skóra

Pod
ber
względem
wobec
Radca Prawny
Katarzyna Kowalska

REGULAMIN

Rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy / wartości początkowej / poszczególnych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej / kosztu budowy / poszczególnych lokali stanowi podstawę do:
 - 1) rozliczeń spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanowienia spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu,
 - 2) ustalanie przez spółdzielnię źródeł finansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne spółdzielni.
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu / budynku / tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem.
Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez spółdzielnię z członkami. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członka poza zawartymi umowami o budowę lokali.
4. Do kosztów pośrednich zalicza się :
 - 1) Koszty sporządzania dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
 - 2) Koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych.
 - 3) Koszty przygotowania terenu pod budowę.
 - 4) Koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej.
 - 5) Koszty nabycia terenu pod budowę i opłaty z tym związane (np. opłata za wieczyste użytkowanie).
 - 6) Koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, małej architektury.
 - 7) Opłaty za przyłączenie do sieci energetycznych, wodno-ściekowych.
 - 8) Koszty corocznych badań iustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni.
 - 9) Koszty inwestorskie (Spółdzielni).
Szczegółowy udział w kosztach inwestycji mieszkalnych poszczególnych pracowników etatowych Spółdzielni zawarty jest w „Regulaminie Organizacyjnym działalności inwestycyjnej Spółdzielni” wprowadzony w życie Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Dom nad Słupią” nr 11/98 z dnia 9 marca 1998r z późniejszymi zmianami.
 - 10) Inne koszty pośrednie (m. in. odsetki).
5. Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu / budynku /, to ich rozliczenia na poszczególne obiekty / budynki / dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań poszczególnych obiektów / budynków /.

6. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy / wartości początkowej / poszczególnych lokali w tym budynku. Ustalenie kosztu budowy / wartości początkowej / powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:
 - 1) Kosztów robót stanu surowego zamkniętego.
 - 2) Kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym Spółdzielnię jako inwestora, z uwzględnieniem indywidualnych rezygnacji lub robót dodatkowych.
 - 3) Pozostałych kosztów .
7. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej / kosztu budowy / poszczególnych lokali dokonuje się:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i wstępnego zbiorczego zestawienia kosztów
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie zestawienia już poniesionych wszystkich kosztów / bezpośrednich i pośrednich /
8. Na ustalenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone zgodnie z polską normą PN – ISO 9836.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów, łazienek, ubikacji itp.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol , pralni, suszarni, strychów i piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, 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.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
9. Odpłatności za 1m² p.u mieszkań różnicuje się w zależności od danej kondygnacji:
 - 1) dla parteru za 1 m² p.u przyjmuje się wskaźnik 0,95 średniego całkowitego kosztu budowy całego budynku mieszkalnego
 - 2) dla I piętra przyjmuje się wskaźnik 1,05 średniego całkowitego kosztu budowy całego budynku mieszkalnego
 - 3) dla II piętra przyjmuje się wskaźnik 1,04 średniego całkowitego kosztu budowy całego budynku mieszkalnego
 - 4) dla III piętra przyjmuje się wskaźnik 0,96 średniego całkowitego kosztu budowy całego budynku mieszkalnego
10. Wstępne i ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu oraz terminy realizacyjne i inne szczegóły z tym związane zawarte są w umowach z członkami na realizację budowy danego lokalu.

11. Traci moc Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych – obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 marca 1997 roku – Uchwałą nr 14/97, zmieniony Uchwałą nr 24/97 z 8 września 1997 roku, Uchwałą nr 2/98 z dnia 24.09.1998 roku, Uchwałą nr 3/99 z dnia 5 marca 1999 roku, Uchwałą nr 13/01 z dnia 14.12.2001 roku.
12. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ..4..... z dnia 21 czerwca 2004 roku i obowiązuje od dnia 21.06.2004.....

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. »Dom nad Słupią»

dr Wojciech Skóra