

REGULAMIN

zasad rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez SM „Pojezierze” w Olsztynie.

Regulamin opracowany został w oparciu o Ustawę z dnia 15.12.2000 o Spółdzielniach Mieszkaniowych t. j. (Dz. U. z 2003 Nr 119 poz. 1116) i Prawo Spółdzielcze t. j. (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848) , Statut Spółdzielni oraz Ustawę o rachunkowości.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin niniejszy dotyczy zasad rozliczania środków trwałych - obiekty budowlane , budowlane i inne.

§ 2.

1. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu:
 - mieszkaniowego
 - budowlanegomoże uzyskać spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub wyodrębnioną własność lokalu
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą finansową.
Wkład budowlany stanowi taką część wartości lokalu, jaka została ustalona w chwili podpisania umowy o własnościowe prawo do lokalu lub wyodrębnioną własność i obejmuje:
 - wpłacony wkład
 - spłacony kredyt z odsetkami
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
4. Przez użyte w niniejszym regulaminie określenie „powierzchnia użytkowa” należy rozumieć powierzchnię użytkową zgodnie z Polską normą PN-ISO 9836 z uwzględnieniem, iż powierzchnia użytkowa dla lokali przekazanych do użytku przed 01.01.2000 r. wyliczana będzie wg Polskiej Normy PN-70/B-02365.
Powierzchnia użytkowa lokali ustalona zostanie w chwili przekazywania lokalu do użytku poprzez sporządzenie obmiarów.

5. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości. – art. 42 pkt. 6 Ustawy o Spółdzielniach.
6. Decyzje o przynależności do lokalu jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd spółdzielni. – art. 42 pkt. 7 Ustawy o Spółdzielniach

§ 3.

1. Przez koszt budowy lokalu należy rozumieć poniesione nakłady przypadające na dany lokal, wynikające z rozliczenia całości kosztów budowy środka trwałego.
2. Umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, budowę lokali użytkowych oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu odpowiadać powinny odpowiednio art. 10 ust. 1 art. 17³ ust. 1., art. 18 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Na koszty budowy środka trwałego składają się:
 - a) koszty bezpośrednie – są to koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych (należność za roboty i materiały łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom i podatkiem VAT, koszt przyłączy oraz inne koszty, które można bezpośrednio odnieść do składników majątkowych) w tym dokumentacji projektowej
 - b) koszty pośrednie do których zalicza się koszty:
 - badań geologicznych
 - obsługi geodezyjnej
 - koszty scalania, podziałów gruntów lub rozgraniczeń nieruchomości
 - opłaty adiacenckiej
 - przygotowanie terenu budowy, w szczególności koszty ewentualnych prac rozbiórkowych, usunięcia drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, koszty odszkodowań oraz inne koszty związane z tą kwestią
 - budowy i rozbiórki zaplecza budowy w zakresie obciążającym inwestora
 - odszkodowań za obiekty zastępcze związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników
 - ubezpieczenia środków trwałych w okresie budowy
 - obsługi inwestycyjnej w tym wymaganych pozwoleniem na budowę i prawem budowlanym nadzorów
 - koszt obsługi inwestycyjnej - zleconej firmie zewnętrznej
 - uzbrojenia terenu w zakresie obciążającym inwestora
 - urządzenia terenu – tereny zielone, mała architektura
 - obsługi kredytu bankowego i jego spłaty
 - inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku
 - c) Koszt gruntu przy wyodrębnionej własności.

4. Jeśli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym do wypłaty lub zwrotu z tego tytułu jest osoba, z którą zawarto umowę o budowę lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu lub stanowiącego odrębną własność.

§ 4.

1. Jeśli realizowany środek trwały jest wieloobiektowy (kilka obiektów budowlanych) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego obiektu budowlanego.
2. Jeśli obiekt budowlany realizowany jest łącznie z budowlami, małą architekturą, itp. - jako jedno zadanie koszty rozlicza się w przeliczeniu na 1m² p. u. obiektu budowlanego.
3. Koszty budowy budowli obciążają osoby (członków Spółdzielni) posiadających lokale w danej nieruchomości.
4. Kosztów budowy nie pomniejszają koszty wykonania przyłączy przekazanych z mocy prawa do użytkowania dostawcom mediów
5. Nakłady poniesione na realizację budowli rozliczane będą odpowiednio, w sposób przyporządkowany do rodzaju i charakteru powstałego środka trwałego.

§ 5.

1. Obiektem budowlanym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres wykonanego zadania, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji lub wykończenia we własnym zakresie przez członków.
2. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne umożliwiające uzyskanie pozwolenia na eksploatację.

II. Ustalenie kosztów budowy i wysokości wkładu budowlanego budowy środka trwałego.

§ 6.

1. Wkładem budowlanym własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności lokalu jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się koszty inwestycyjne przypadające na przyznany członkowi lokal związane z budową i inne zobowiązania Spółdzielni określone w niniejszym regulaminie oraz umowie zawartej przez członka ze Spółdzielnią na budowę lokalu.
3. Koszt budowy środka trwałego w przypadku budowy mieszkań ustala się dwuetapowo:

a) wstępnie przy zawieraniu umowy o wybudowanie mieszkania na zasadach własnościowego prawa do lokalu, wyodrębnionej własności, lokalu użytkowego, garażu w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego

b) ostatecznie, w terminie 90 dni po zakończeniu zadania inwestycyjnego – nie dłużej jednak niż pół roku od oddania do użytkowania.

Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy środka trwałego. Jednostką rozliczeniową jest 1 m²p.u. lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

W przypadku garaży jednostką rozliczeniową może być ustalona wartość ryczałtowa jednego garażu.

c) W przypadku wyodrębnionej własności lokalu na „Zamawiającym” spoczywa obowiązek poniesienia wszystkich kosztów wynikających z udziałów w częściach wspólnych budynku i gruncie.

4. Koszt bezpośrednio i pośrednio budynku rozlicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu.

5. Jeśli zadanie jest wieloobiektowe (kilka budynków) bądź obejmuje budynek mieszkalny łącznie z lokalami użytkowymi i garażami – usytuowanymi w tym budynku – koszt 1 m² p.u. zostaje ustalony odrębnie dla części mieszkalnej, użytkowej i garaży – w odniesieniu do każdego budynku

6. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub odrębnej własności, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa winna być zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu lub odrębnej własności.

Umowa, o której mowa wyżej powinna zawierać:

a) zobowiązania członka Spółdzielni do pokrycia kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie stosownego wkładu oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową a określonych w umowie

b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanej budowy, które będą stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu

c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu

d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu – w odniesieniu do lokalu stanowiącego odrębną własność określenie pomieszczeń przynależnych i udziałów.

7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja budowy, ustanowienie praw do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione. Zasady rozwiązania umów i wzajemne rozliczenia z zasad ponoszenia kosztów budowy określa umowa.

8. Podpisanie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub wyodrębnioną własność nastąpi po ostatecznym rozliczeniu kosztu inwestycji i wniesieniu wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
9. Strona umowy o realizację mieszkania - „Zamawiający”, w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni może dokonać zmian w zakresie standardu wykończenia mieszkania (bez możliwości dokonywania zmian konstrukcyjnych i w instalacjach). Zgłoszenie zmiany standardu wykończenia lokalu winno nastąpić na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.
10. „Zamawiający” dokonujący zmiany standardu wykończenia - wg zasad określonych w punkcie 9 –wszelkie koszty z tytułu wykonania robót wykończeniowych i zmiany funkcji mieszkania ponosi we własnym zakresie (bez regresu do Spółdzielni).
11. W przypadku rezygnacji „Zamawiającego” z robót przewidzianych w umownym standardzie wykończenia, rozliczenie tych robót nastąpi kosztorysem różnicowym i „Zamawiający” otrzyma zwrot kosztów za roboty nie wykonane. Wartość robót nie wykonanych wyceniona zostanie wg obowiązujących zasad kosztorysowania robót z zastosowaniem wskaźników cenotwórczych (stawka r-g, M, Kp, Kz, Z) – jak przyjęte w ofercie wykonawcy robót.
12. Wprowadzone przez „Zamawiającego” zmiany w do standardu umownego nie mogą powodować pogorszenia funkcji mieszkania i wpływać na pogorszenie funkcjonowania mieszkań sąsiednich.
13. Wszelkie zmiany dotyczące zmiany standardu lokalu wprowadzane przez „Zamawiającego” następować muszą w oparciu o stosowny aneks.

§ 7

Regulamin niniejszy będzie każdorazowo dostosowywany do realizowanego środka trwałego.

Rada Nadzorcza SM „Pojezierze”
 SEKRETARZ
 Rady Nadzorczej
Kazimierz Zakrzewski

PRZEWODNICZĄCA
 RADY NADZORCZEJ
Olga Mokra
 inż. Olga Mokra

Słowniczek zwrotów używanych w niniejszym regulaminie:

1. „Zamawiający” - Używane w treści słowo „Zamawiający” odnosi się do osoby, która zamówiła w Spółdzielni wybudowanie lokalu
2. **obiekt budowlany** - budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi
3. **budowla** – każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury
4. **obiekt małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności małe obiekty kultu religijnego, obiekty architektury ogrodowej, obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

Zatwierdzono Uchwałą Nr⁴³...../2004
 Olsztyn, 4.06.2004r.

Uchwała Nr ⁴³...../2004

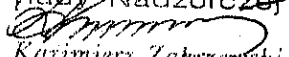
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z 4.06.2004r.

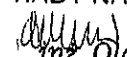
w sprawie: uchwalenia „Regulaminu zasad rozliczania środków trwałych
w budowie - realizowanych przez SM „Pojezierze” w Olsztynie”.

Działając na podstawie § 45 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni,
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, **uchwała**
„Regulamin zasad rozliczania środków trwałych w budowie
- realizowanych przez SM „Pojezierze” w Olsztynie”.

Regulamin obowiązuje z chwilą uchwalenia, tj. od 4.06.2004r.

Rada Nadzorcza SM „Pojezierze”

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

inż. Olga Mokra