



REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW BUDOWY I USTALANIA WYSOKOŚCI WKŁADÓW
BUDOWLANYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ BUDOWY DOMÓW JEDNORODZINNYCH
„ŁAWICA-ZACHÓD” W POZNANIU

Niniejszy Regulamin opracowany został w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982r – Prawo Spółdzielcze – z późniejszymi zmianami,
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r – Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – z późniejszymi zmianami,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Ławica – Zachód” w Poznaniu.

ZASADY OGÓLNE:

§1

1. Regulamin określa zasady podziału kosztów budowy na poszczególne zadania i przedsięwzięcia oraz zasady finansowania budowy domów wraz z infrastrukturą towarzyszącą w SMBDJ „Ławica – Zachód” w Poznaniu.

§2

1. Działki i domy stanowią własność Spółdzielni do czasu przeniesienia prawa własności na poszczególnych członków.
2. Zgodnie z art. 18 i 21 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §17 i 19 Statutu Spółdzielni, po zakończeniu budowy do stanu określonego Uchwałą Walnego Zgromadzenia i ustaleniu kosztów realizacji tego etapu oraz po spełnieniu innych warunków ustawowych i statutowych, Zarząd wyznacza termin zawarcia aktu notarialnego
3. Po przeniesieniu prawa własności Członek staje się właścicielem działki i domu lub współwłaścicielem działki i właścicielem wyodrębnionego lokalu.

WYJAŚNIENIE WYRAŻEŃ UŻYTYCH W REGULAMINIE:

§3

Pod pojęciem kosztów zadania i przedsięwzięcia inwestycyjnego rozumie się ogół nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, ustalonych według zapisów księgowych, związanych z realizacją danego zadania lub przedsięwzięcia.

§4

Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i pośrednie.

§5

Do kosztów bezpośrednich (podstawowych) zalicza się koszty poniesione bezpośrednio na działalność inwestycyjną związaną z wyodrębnioną działką budowlaną i budową domu.

§6

Do kosztów pośrednich zalicza się wszystkie koszty związane z budową, których nie można zaliczyć do kosztów bezpośrednich.

Należą do nich:

- 1) Koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geodezyjnych, sporządzania map i inne związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
- 2) Koszty sporządzania dokumentacji koncepcyjnej, wstępnej projektowo – kosztorysowej oraz koszty nadzoru autorskiego,
- 3) Koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
- 4) Koszty uzbrojenia, ukształtowania i oczyszczenia terenu oraz budynków związanych z uzbrojeniem,
- 5) Koszty założenia zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne, ogrodzenie poza działką, ulice i chodniki wewnątrzsiedlowe, itp., które podlegają sfinansowaniu przez Spółdzielnię,
- 6) Ponoszone w czasie budowy opłaty za dozór i administrację terenu oraz koszty nabycia i użytkowania terenu,
- 7) Koszty ogólne Spółdzielni, utrzymania służby inwestycyjnej, koszty zleconej obsługi inwestycyjnej,
- 8) Oprocentowanie kredytu bankowego w okresie budowy,
- 9) Inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wymienionych w poprzednich punktach a związanych z realizacją inwestycji.

ROZLICZENIE KOSZTÓW BYDOWY:

§7

Jednostką rozliczeniową całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na poszczególne domy jednorodzinne i lokale jest:

- a) dla domów / lokali mieszkalnych – 1m² powierzchni użytkowej
- b) dla lokali użytkowych – 1m³ lokalu
- c) m² powierzchni terenu

§8

Całkowity koszt inwestycji rozlicza się na domy jednorodzinne/ lokale mieszkalne i lokale użytkowe według ewidencji księgowej.

§9

Dla ustalenia wysokości całkowitego kosztu inwestycji dolicza się środki finansowe przekazane przez Spółdzielnię innemu inwestorowi z tytułu partycypacji w uzbrojeniu terenu i realizacji wspólnych podstawowych urządzeń towarzyszących, tytułem udziału w inwestycji wspólnej. Całkowity koszt inwestycji zadania lub przedsięwzięcia umniejsza się o środki przekazane Spółdzielni przez innych użytkowników tytułem udziału w inwestycji wspólnej.

§10

Koszty bezpośrednie domów lub wyodrębnionych lokali oraz obiektów usługowych i handlowych rozlicza się według nakładów poniesionych na ich realizację w oparciu o zapisy ewidencji księgowej, przy czym:

- 1) Koszty robót budowlano-montażowych domów lub lokali mieszkalnych w zakresie stanu surowego rozlicza się przez podzielenie sumy kosztów bezpośrednich budynku przez ilość segmentów domów lub wyodrębnionych lokali o jednakowym metrażu powierzchni użytkowej w danym budynku.
W przypadku budowy segmentów domów lub wyodrębnionych lokali o różnej powierzchni użytkowej w jednym budynku, podział kosztów bezpośrednich następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych segmentów lub wyodrębnionych lokali.
W przypadku odstępstwa od normatywnego zakresu robót, dokonuje się korekty rozliczenia poprzez indywidualne rozliczenie powstałych różnic.
- 2) Koszty robót wykończeniowych powstałych na poszczególnych segmentach lub w wyodrębnionych lokalach rozlicza się w oparciu o rzeczywisty koszt ewidencyjny odrębnie na każdy segment domu lub wyodrębniony lokal.

§11

Koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do wysokości kosztów podstawowych, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

§12

1. Koszty dokumentacji projektowej i nadzoru autorskiego (§6 pkt 2), budowy i rozbiórki zaplecza budowy (§6 pkt 3), założenia zieleni wewnątrzsiedlowej, drobnych form architektonicznych poza działką, pomiarów i dokumentacji geodezyjnej (§6 pkt 1), oprocentowania kredytu bankowego w okresie budowy (§6 pkt 8) oraz uzbrojenia terenu (§6 pkt 4) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej domów lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych przedsięwzięcia, którego dotyczą.
2. Koszty ukształtowania i oczyszczenia terenu, ponoszonych w czasie budowy opłat za dozór i administrację terenu oraz nabycia terenu (§6 pkt 6) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni przydzielonych działek.
3. Koszty partycypacji w infrastrukturze Gminy, budowy ulic i chodników rozlicza się przez podzielenie ich przez ilość domów/ lokali przedsięwzięcia, którego dotyczą.

§13

Straty inwestycyjne poniesione:

- 1) Na etapie przygotowania inwestycji do realizacji obciążają równo wszystkie segmenty przedsięwzięcia.
- 2) W trakcie realizacji inwestycji obciążają równo wszystkie segmenty zadania albo przedsięwzięcia, którego dotyczą.

§14

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni akceptując planowane na dany rok obrachunkowy koszty ogólne Spółdzielni, określa ich procentowy udział w kosztach działalności inwestycyjnej.
2. Częścią kosztów ogólnych Spółdzielni obciąża się w ramach opłat eksploatacyjnych tych członków, którzy przejęli domy w oparciu o protokoły udostępnienia segmentu, do czasu przeniesienia aktami notarialnymi własności domu lub lokalu. Koszty te określone są według odrębnych uchwał Rady Nadzorczej.

ZASADY USTALANIA WKŁADÓW BUDOWLANYCH:

§15

Wysokość wkładów budowlanych ustala Zarząd w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu, tj. w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany dom lub lokal.

§16

1. W zawartej z członkiem umowie określa się przybliżoną wysokość wkładu budowlanego, mając na uwadze przewidywany koszt budowy odpowiednio typu segmentu lub wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz wielkość przydzielonej działki.
2. Po zakończeniu zadania inwestycyjnego następuje ostateczne rozliczenie kosztów budowy zadania według rzeczywistych kosztów wynikających z zapisów księgowych, powiększonych o planowane, niezrealizowane nakłady dotyczące całego przedsięwzięcia.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego domu/ lokalu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego dom lub lokal.

§17

Zarząd zobowiązany jest dokonać ostatecznego rozliczenia kosztów budowy domu / lokalu w terminie 3 miesięcy od zakończenia budowy danego przedsięwzięcia. Rozliczenie to przesyła się zainteresowanym członkom na piśmie w terminie 14 dni od zakończenia czynności rozliczeniowych, zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej.

Warunkiem przekazania członkowi segmentu domu lub wyodrębnionego lokalu na własność jest:

- zgromadzenie przez członka pełnego wkładu budowlanego w wysokości ustalonej przez Zarząd, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w uchwale o rozliczeniu zadania inwestycyjnego oraz

- wpłata ustalonej kaucji przeznaczonej na pokrycie kosztów robót wspólnych osiedla, ale niewykonanych i nie ujętych do daty rozliczenia w nakładach na budowę domu i nabycia działki. Wysokość kaucji określa Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej i podlega ona rozliczeniu po zakończeniu realizacji całego przedsięwzięcia i po upływie rękojmi.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 9 na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Ławica – Zachód” w Poznaniu z dnia 19 czerwca 2024r.



SEKRETARZ Walnego Zgromadzenia



PRZEWODNICZĄCY Walnego Zgromadzenia