

R E G U L A M I N

ustalania wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów budowy i modernizacji budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

W wykonaniu § 18 Statutu Spółdzielni regulamin określa szczegółowe warunki ustalania wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów budowy we własnym zakresie.

§ 2.

Postanowienia regulaminu dotyczą zasad ustalania wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów budowy i modernizacji budynków i lokali o których mowa w §§ 18 i 54 Statutu Spółdzielni.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI

§ 3.

Ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego wartość poszczególnych składników majątkowych stanowi podstawę do:

- rozliczenia finansowania zadania z bankiem w przypadku korzystania z kredytu bankowego,
- rozliczenia kosztów budowy na poszczególne obiekty,
- ustalenia szczegółowych kosztów budowy 1 m² w odniesieniu do budynków mieszkalnych i użytkowych.

§ 4.

1. Rozliczenie przeprowadza się po:

- zakończeniu zadania inwestycyjnego,
- ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów,
- dokonaniu wszelkich zadeklarowanych wpłat przez inwestorów wynikających z zawartych umów,
- ostatecznym rozliczeniu z bankiem, w przypadku finansowania inwestycji z kredytu bankowego.

2. Do rozliczenia inwestycyjnego przyjmuje się koszty:
 - bezpośrednio realizacji inwestycji,
 - pośrednie,
 - nadwyżkę strat nad zyskami.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładu następuje w okresie 90 dni od daty dopełnienia warunków określonych w § 4 ust.1.

§ 5.

Nakłady poniesione na przygotowanie inwestycji w części obciążającej dane zadanie zalicza się w ciężar kosztów po przyjęciu inwestycji do realizacji.

§ 6.

Koszty bezpośrednie ustala się na podstawie dokumentów dopuszczonych do ewidencji księgowej na podstawie obowiązujących przepisów o rachunkowości.

§ 7.

Wartość środków trwałych powstałych w wyniku realizacji zadania inwestycyjnego określa się na podstawie:

- kosztów bezpośrednich o których mowa w załączniku nr 1,
- kosztów pośrednich ustalonych w oparciu o wykaz kosztów wyszczególnionych w załączniku nr 1, w wysokości wliczonego narzutu.

Koszty pośrednie skorygowane o saldo start i zysków nadzwyczajnych podlegają rozliczeniu na środki trwałe w wyjątkiem terenów, placów i gruntów pod budowę, proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich. Nie rozlicza się kosztów pośrednich na środki obrotowe (przedmioty nietrwałe stanowiące pierwsze wyposażenie wybudowanych obiektów lub lokali).

Ustaloną w ten sposób wartość środków trwałych koryguje się o koszty robót wykonanych po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego (np. elewacje, mała architektura, zieleń itp. - prace wykonywane w terminie późniejszym z uwagi na np. niesprzyjające warunki atmosferyczne).

§ 8.

Straty i zyski działalności inwestycyjnej po rozliczeniu zadania inwestycyjnego podlegają zaliczeniu do strat i zysków nadzwyczajnych działalności eksploatacyjnej przedmiotowego obiektu lub zespołu obiektów.

Koszty przygotowania i realizacji w przypadku jej zaniechania i odstąpienia od wykonawstwa danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, zalicza się w straty nadzwyczajne w Spółdzielni.

§ 9.

1. Koszt doraźnego przeznaczenia środków finansowych Spółdzielni na okresowe sfinansowanie kosztów rozpoczętej budowy wymaga pokrycia przez przyszłych użytkowników lokali, podpisujących umowę dopiero w trakcie budowy.

Koszt oblicza się według wzoru:

$$K_s = \frac{\text{stopa \% kredytu lombardowego}}{360} \times \text{ilość dni finansowania} \times \text{wartość środków finansowych}$$

Zwrot kosztów określonych wg powyższego wzoru rozlicza się na lokal okresowo wolny w sensie prawnym w terminie podpisania umowy na jego budowę z przyszłym użytkownikiem i księguje się na konto przychodów ogółem Spółdzielni.

W przypadku, gdy koszt budowy lokalu przekracza cenę rynkową odpowiedniego lokalu, Spółdzielnia może udzielić bonifikaty nieprzekraczającej wartości „K_s” rozliczonej na dany lokal.

2. Zasady rozliczenia określone w ust.1 mają zastosowanie do członkowskiego kosztu budowy mieszkania dla osób, które przystąpiły do zadania inwestycyjnego po rozpoczęciu budowy.

§ 10.

Wartość środków obrotowych stanowiących pierwsze wyposażenie wybudowanych obiektów (lokali) ustala się w cenie nabycia (zakupu) z uwzględnieniem kosztów transportu, montażu, składowania, cła, podatku granicznego, itp.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY USTALANIA CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 11.

Członkowski koszt budowy stanowi podstawę do określenia wysokości wymaganego wkładu budowlanego i mieszkaniowego, który podlega korekcie po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego z ustaleniem rzeczywistych kosztów.

§ 12.

Wstępny koszt budowy lokali mieszkalnych ustala się na podstawie planowanych kosztów ujętych w zbiorczym zestawieniu kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na lokale mieszkalne (koszty bezpośrednie i narzut kosztów pośrednich).

§ 13.

Zmiana planowanych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w trakcie jego realizacji powoduje skorygowanie wartości nakładów wg obowiązujących ustaleń.

§ 14.

Koszt budowy lokalu mieszkalnego stanowi sumę dwóch składników, tj.:

- kosztu budowy pomieszczeń użytkowych pomocniczych, przyporządkowanych do mieszkania – piwnice, komórki itp.,
- kosztu budowy pomieszczeń ogólnego użytku wraz z ciągami komunikacyjnymi piwnic, ustalonego w równej wysokości dla wszystkich mieszkań.

§ 15.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów budowy jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Podstawą do ustalenia kosztów budowy 1 m² lokalu mieszkalnego jest koszt powstały podzielenia poniesionych nakładów na zadania inwestycyjne w części przypadającej na lokale mieszkalne przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami przyjętymi w § 12.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW MODERNIZACJI.

§ 16.

Modernizacja obiektu budowlanego lub wbudowanych w nim instalacji i urządzeń jest to wprowadzenie nowych technologii, które nie były przewidziane w projekcie podstawowym, służących do unowocześnienia i zwiększenia wartości użytkowej obiektu oraz instalacji i urządzeń.

Modernizacja powoduje również odpowiednie zwiększenie księgowej wartości początkowej danego majątku Spółdzielni oraz na ogół zmniejszenie kosztów i poprawę jakości eksploatacji.

§ 17.

Spółdzielnia może przeprowadzić modernizację całkowitą budynków lub ich części składowych.

§ 18.

Wykonanie modernizacji obiektów budowlanych Spółdzielni uchwała:

- Zebranie Przedstawicieli w zakresie całych zasobów majątkowych Spółdzielni,

- Rada Nadzorcza w zakresie pojedynczych obiektów o wartości modernizacji powyżej 100 000 zł,
- Zarząd w zakresie pojedynczych obiektów o wartości modernizacji do 100 000 zł.

§ 19.

Modernizacje mogą być przeprowadzane w zakresie urządzeń i elementów, które ujęte są jako obowiązki Spółdzielni w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu”.

§ 20.

1. Upoważnienie Zarządu do przeprowadzenia modernizacji nakłada na członka Spółdzielni obowiązek udostępnienia mieszkania i umożliwienia dostępu do modernizowanej części obiektu.
2. W przypadku dokonanych przez użytkownika lub na jego zlecenie przeróbek lokalu zmieniających założenia projektu podstawowego i uniemożliwiających realizację modernizacji, użytkownik ponosi koszty ich demontażu i ponownego montażu.
3. Jeżeli rozpoczęta modernizacja obiektu nie może być kontynuowana ze względu na nieudostępnienie lokalu przez członka lub grupę członków (użytkownika lub grupę użytkowników) koszty robót rozpoczętych i ewentualne pozostałe koszty prac z tym związanych obciążają członków (użytkowników), którzy nie udostępnili mieszkań.
4. Spółdzielnia powiadamia członków Spółdzielni o planowanej modernizacji budynków i mieszkań z dwutygodniowym wyprzedzeniem przed podjęciem jej realizacji.

§ 21.

Źródłami finansowania modernizacji mogą być:

- środki własne Spółdzielni,
- kredyt bankowy,
- środki własne członków,
- subwencje lub dotacje budżetowe.

§ 22.

1. Źródła finansowania modernizacji o wartości powyżej 100 000 zł określa Rada Nadzorcza, a dla modernizacji o wartości do 100 000 zł – Zarząd.
2. W przypadku otrzymania dotacji na przeprowadzenie modernizacji rozlicza się ją jednolicie na wszystkich członków biorących udział w procesie modernizacji, niezależnie od terminu jej przeprowadzania.

3. Realna odpłatność za wykonaną modernizację powinna być równa dla wszystkich członków Spółdzielni (chyba że jednostka wydająca upoważnienie ustanowi szczególną formę odpłatności).
4. Zasady rozliczania modernizacji każdorazowo ustala Rada Nadzorcza na podstawie przedłożonych przez Zarząd planów rzeczowo – finansowych.

§ 23.

1. W przypadku modernizacji budynku członek jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów modernizacji przypadającą na jego lokal.
2. Wartość wykonanej modernizacji budynku każdorazowo powiększa wartość wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego członka w kwocie wniesionej przez członka z tytułu modernizacji.

IV. ORGANIZACJA PROCESU INWESTYCYJNEGO ORAZ SZCZEGÓLNE ZASADY OKREŚLANIA CZŁONKOWSKIEGO KOSZTU BUDOWY LOKALU I JEGO ROZLICZENIA FINANSOWEGO.

§ 24.

1. Proces inwestycyjny w Spółdzielni prowadzony jest w oparciu o zatwierdzone plany inwestycyjne w rocznym budżecie przez Radę Nadzorczą.
2. Kierowanie procesami inwestycyjnymi w Spółdzielni może odbywać się przez jej własne służby inwestycyjne lub w systemie zleconym.
3. Spółdzielnia informuje swoich członków i inne zainteresowane osoby o planowanych przedsięwzięciach inwestycyjnych poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty.
4. Zarząd Spółdzielni dla zapewnienia odpowiedniej wiarygodności składanych ofert uczestnictwa poszczególnych osób w przedsięwzięciach inwestycyjnych ustala konieczność wpłacenia wadium, którego wartość nie powinna przekroczyć 5 % planowanego kosztu budowy lokalu.
5. Wartość wadium stanowi część przedpłaty określonej w umowie przedwstępnej pomiędzy Spółdzielnią a osobami wyrażającymi wolę uczestnictwa w realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego.
6. W przypadku niepodpisania umowy przedwstępnej lub ostatecznej przez składającego ofertę Spółdzielnia przejmuje wadium, z zastrzeżeniem ust. 5.

§ 25.

1. Spółdzielnia realizuje pełny zakres robót budowlano – montażowych, a w szczególności :
 - budynek w stanie surowym (roboty ziemne, fundamentowe, konstrukcyjne i izolacyjne),
 - instalacje wewnętrzne budynku,
 - roboty wykończeniowe,
 - roboty zewnętrzne.
2. Spółdzielnia koordynuje wykonawstwo przyłączy wodociągowo – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych, telefonicznych i innych oraz ustala ich odpowiednie źródła finansowania.
3. Spółdzielnia realizuje budownictwo i jego modernizację w oparciu o obowiązujące warunki techniczne, eksploatacyjne i finansowe.
4. Spółdzielnia może w sposób określony w umowie wyrazić zgodę na realizację niektórych robót standardowych we własnym zakresie przez członka lub w wyniku zlecenia przez niego robót wyspecjalizowanemu wykonawcy z zastrzeżeniem ust. 5, 6 i 7.
5. Roboty realizowane w systemie określonym w ust.4 nie są objęte gwarancją i rękojmią Spółdzielni.
6. Zwiększenie wartości wkładu budowlanego i zadania inwestycyjnego o roboty ujęte w ust.4 może nastąpić w oparciu o obowiązujące przepisy techniczne, finansowe i rachunkowości.
7. Przyjęcie zakresu rzeczowego robót wykonanych przez członka do eksploatacji przez Spółdzielnię następuje odpowiednim protokołem zdawczo – odbiorczym.

V. INNE

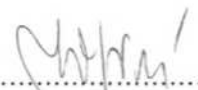
§ 26.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni oraz inne przepisy prawa.

§ 27.

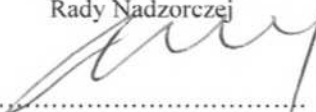
Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu w dniu 15 grudnia 2003 r .

SEKRETARZ RADY


.....
(Wiesława Nowicka)

PRZEWODNICZĄCY

Rady Nadzorczej


.....
(Tadeusz Olsztyn)

Załącznik nr 1

do „Regulaminu ustalania wysokości wkładów
oraz rozliczania kosztów budowy i moderniza-
cji budynków i lokali”

Wykaz kosztów

I. Koszty pośrednie

Do kosztów tych zalicza się:

1. Koszt nabycia placów, gruntów i terenów na budowę obejmujący cenę zapłaconą poprzedniemu właścicielowi oraz opłaty notarialne,
2. Koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placów budowy w zakresie obciążającym Spółdzielnię.
3. Koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczania terenu, rozbiórek i likwidacji nieprzenośnych obiektów.
4. Koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników a związanych z realizacją inwestycji, nie zwiększających wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów.
5. Koszty sporządzenia dokumentacji projektowej.
6. Koszty nadzoru autorskiego i inwestorskiego.
7. Koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geodezyjnych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji z wyjątkiem kosztów nabycia terenów na własność Spółdzielni.
8. Koszty urządzenia i ukształtowania terenu (założenia zieleni wewnątrzosiedlowej, drobne formy architektoniczne, ogrodzenia, ulice wewnątrzosiedlowe, itp.).
9. Ponoszone w okresie budowy opłaty za wieczyste użytkowanie terenu.
10. Koszty ubezpieczeń majątkowych budowanych obiektów.
11. Koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej.
12. Koszty zleconej (Obcej) obsługi inwestycji.
13. Koszty Zarządu, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
14. Inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku.
15. Odsetki od kredytu bankowego za okres realizacji inwestycji.

II. Koszty bezpośrednie

Do kosztów tych zalicza się koszty bezpośrednie związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z przysługującymi wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników takich jak:

1. Koszty budowy obiektu budowlanego.
2. Koszty nabycia maszyn i urządzeń.
3. Koszty montażu maszyn i urządzeń.

4. Inne koszty, które można zaliczyć bezpośrednio do wartości danego zadania inwestycyjnego.

III. Straty działalności inwestycyjnej

Straty obejmują:

1. Kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, a 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 której zrezygnowano lub której nie rozpoczęto, mimo zatwierdzenia dla niej dokumentacji.
6. Koszty inwestycji, której realizacji zaniechano oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji właściwych organów (koszty inwestycji bez efektu gospodarczego).
7. Odsetki za zwłokę w realizacji zobowiązań.
8. Inne straty określone w odrębnych przepisach.

IV. Zyski działalności inwestycyjnej

Do zysków 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 wykonaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad i usterek, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.
2. Zwrot kosztów postępowania sądowego i arbitrażowego.
3. Wpływy z tytułu należności odpisanych uprzednio na straty.
4. Odszkodowanie otrzymane z tytułu strat losowych.
5. Inne zyski określone w odrębnych przepisach.

V. Koszty dodatkowe

Koszty doraźnego przeznaczenia środków finansowych Spółdzielni na okresowe sfinansowanie kosztów rozpoczętej budowy wg § 9 ust.1 niniejszego regulaminu.