

**UCHWAŁA NR 109/12/2015**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Opolu  
z dnia 16 grudnia 2015 r.**

W oparciu o § 98 punkt 13 Statutu Spółdzielni ,  
Rada Nadzorcza

**u c h w a ł a**

**Regulamin rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia

---

Obecnych	-	11 członków RN
Za uchwałą głosowało	-	11 członków RN
Przeciw uchwale głosowało	-	0 członków RN

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

*Magdalena Hubalek-Oko*

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*Henryk Woitasik*

*Magdalena Hubalek-Oko*

# **R E G U L A M I N**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI BUDOWLANYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OPOLU**

### **I. PODSTAWA PRAWNA.**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1222, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013r, poz. 1443, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu.
4. Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych Spółdzielni.
5. Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych i najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni.

### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Regulamin dotyczy obiektów realizowanych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego.
2. Źródłem finansowania nakładów inwestycyjnych są:
  - 1/ wkłady budowlane wniesione przez członków Spółdzielni,
  - 2/ środki własne Spółdzielni na nakłady, w części dotyczącej lokali handlowo – usługowych oraz lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI DLA USTALANIA WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali, do których ma być ustanowione prawo, dokonuje się w dwóch etapach:
  - a/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - b/ ostatecznie – po zakończeniu i rozliczeniu budowy zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych dokonuje Spółdzielnia, po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów, w terminie do 6-ciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego powstają:
  - 1/środki trwałe: budynki mieszkalne, budynki usługowe, obiekty, urządzenia i uzbrojenie terenu oraz maszyny i urządzenia techniczne dla tych obiektów i inne środki trwałe, drogi osiedlowe,
  - 2/własność odrębna lokali.

*plb*  
*Rece*

5. Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
- 1/ przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, łącznie z przysługującymi wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych,
  - 2/ przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się :
    - a/ koszty sporządzania dokumentacji projektowej,
    - b/ koszty nadzoru autorskiego,
    - c/ koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
    - d/ koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obowiązującym inwestora,
    - e/ koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
    - f/ koszty robót wykonanych w obiektach należących do osób trzecich, związane z realizacją inwestycji, nie zwiększające wartości użytkowej ani nie zmieniające przeznaczenia tych obiektów,
    - g/ koszty urządzenia i kształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzsiedlowej oraz obiektów małej architektury,
    - h/ koszty zleconej służby inwestycyjnej,
    - i/ koszty zarządu naliczane od wartości brutto wykonanych robót budowlano - montażowych,
    - j/ odsetki od kredytu bankowego w okresie realizacji,
    - k/ koszty postępowania sądowego,
    - l/ koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano lub nie rozpoczętych w terminie 3 lat,
    - ł/ koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji właściwych władz,
    - m/ inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku.
6. Koszty pośrednie podlegają rozliczeniu na środki trwałe, proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich.
7. Narzut kosztów ogólnych zarządu określonych w pkt. 5 i ppkt. 2 i/ ustala Rada Nadzorcza w planie gospodarczym na dany rok.
8. W przypadku przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, członek zobowiązany jest uzupełnić wkład budowlany na lokal mieszkalny o kwotę wynikającą z łącznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, związanych z nabyciem na własność gruntu:
- a/ w budynku mieszkalnym – proporcjonalnie do udziału lokalu mieszkalnego w części wspólnej nieruchomości,
  - b/ w budynku mieszkalnym z lokalami użytkowymi – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku.



#### **IV. USTALENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH.**

1. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty całkowite zadania inwestycyjnego.  
Ustaloną w ten sposób wartość środków trwałych koryguje się o koszty robót wykonywanych po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego (elewacje, mała architektura, zieleń itp.).
2. Uzyskane w wyniku działalności inwestycyjnej środki trwałe rozlicza się :
  - 1/ na zasoby Spółdzielni, pod datą przekazania ich do eksploatacji,
  - 2/ na odrębną własność, pod datą spisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
3. Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego i stanowi podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego.

#### **V. USTALENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH.**

1. Podstawą do ustalenia zaliczkowego kosztu budowy lokali mieszkalnych są planowane koszty ujęte w zadaniu inwestycyjnym w części przypadającej na lokale mieszkalne, a do rozliczenia ostatecznego koszt rzeczywisty wynikający z ewidencji księgowej.
2. W budynkach mieszkalnych zawierających lokale użytkowe podstawą do ustalenia kosztów budowy lokali mieszkalnych są koszty inwestycji, wyliczone z proporcji kubatury lokali mieszkalnych w stosunku do kubatury budynku.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określony w dokumentacji technicznej.
4. Podstawą do ustalenia kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych.
5. Koszt budowy lokalu mieszkalnego wynika z przemnożenia jego powierzchni użytkowej przez średni koszt budowy  $1m^2$  powierzchni użytkowej.

#### **VI. USTALENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI UŻYTKOWYCH.**

1. W budynkach mieszkalnych zawierających lokale użytkowe podstawą do ustalania kosztów budowy lokali użytkowych są koszty inwestycji wyliczone z proporcji kubatury lokali użytkowych w stosunku do kubatury budynku.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów na poszczególne lokale użytkowe jest:
  - 1/  $1 m^3$  dla lokali o różnej wysokości,
  - 2/  $1 m^2$  dla lokali o jednakowej wysokości.
3. Przez lokale użytkowe należy rozumieć lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne.  
Do lokali użytkowych zalicza się: lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, socjalne, kulturalne, lokale przeznaczone na potrzeby własne Spółdzielni, pracownie plastyczne jeśli stanowią odrębny lokal.
4. Podstawą do ustalania kosztów budowy lokalu użytkowego jest średni koszt budowy wynikający z podzielenia kosztów zadania inwestycyjnego przez kubaturę



lub powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku, jeżeli wysokość poszczególnych lokali jest jednakowa.

**5. Koszty budowy lokali użytkowych ustala się następująco:**

**1/**koszt budowy lokalu użytkowego wynika z przemnożenia jego ilości m<sup>3</sup> kubatury przez średni koszt zł / 1 m<sup>3</sup> lub powierzchni m<sup>2</sup> przemnożonej przez koszt zł / 1m<sup>2</sup>,

**2/**przeliczenie kosztu wg kubatury lokalu użytkowego na 1 m<sup>2</sup> następuje przez podzielenie kosztu budowy danego lokalu, ustalonego w sposób podany w pkt.1 przez ilość m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**6. Ustalony koszt budowy lokalu użytkowego służy do:**

**1/**ustalenia wysokości obciążenia spłatą zobowiązań długoterminowych,

**2/**na potrzeby własne Spółdzielni,

**3/**określenia wysokości wkładu budowlanego na własność odrębną lokali.

**VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

**1.** Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci ważność "Regulamin rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu", uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 21.11.2012r., Uchwałą Nr 75/11/2012.

**2.** Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu w dniu 16.12.2015r., Uchwałą Nr 109/12./2015 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*Henryk Wojtasik*

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

*Małgorzata Hubalek-Oko*

*[Signature]*