

## Regulamin zasad rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wysokości wkładów budowlanych

### Uniwersytecka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Olsztynie

#### A. Postanowienia ogólne.

Rozliczenia kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych dokonuje Spółdzielnia.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji dokonuje się po zakończeniu zadania inwestycyjnego lub etapu jeśli zadanie inwestycyjne jest podzielone na etapy i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów w terminie 30 dni od daty przyjęcia zadania lub etapu do użytkowania.
2. W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego, powstają środki trwałe - budynki mieszkaniowe, budynki socjalno-usługowe, uzbrojenie terenu oraz maszyny i urządzenia techniczne dla tych obiektów i inne środki trwałe.
3. Koszty zadania lub etapu dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
4. 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 i nie zaliczone do kosztów pośrednich.
5. Przez koszty pośrednie należy rozumieć inne koszty związane z realizacją danego zadania lub etapu, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się:
  - koszty sporządzania dokumentacji projektowej
  - koszty nadzoru autorskiego
  - koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, koszty nabycia terenów na własność Spółdzielni itp.
  - koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora
  - koszty przygotowania terenu pod budowę
  - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzosiedlowej, drobne formy architektoniczne, ogrodzenia, ulice wewnątrzosiedlowe itp.
  - ponoszone w okresie budowy opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
  - koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej
  - koszty zleconej - obcej obsługi inwestycyjnej
  - koszty Zarządu
  - odsetki bankowe w okresie realizacji inwestycji
  - inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości składnika majątku.
6. Koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych podlegają rozliczeniu na środki trwałe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

#### B. Ustalenia wartości środków trwałych i innych składników majątkowych.

7. Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszty bezpośrednie w wysokości wynikającej z dokumentów źródłowych (faktur) a koszty pośrednie w wysokości ustalonej zgodnie z ust. 6. Ustaloną w ten sposób wartość środków trwałych koryguje się o koszty robót wykonanych po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego lub etapu tzw.

*Rolls*  
*Jan J*

„niedoróbki” (elewacje, mała architektura, zieleń itp.). Nie koryguje się natomiast już naliczonych umorzeń.

8. Wartości wyposażenia i środków obrotowych stanowiących pierwsze wyposażenie obiektów (lokali) na potrzeby własne spółdzielni jak i dla innych użytkowników, ustala się w cenie nabycia (zakupu) z uwzględnieniem kosztów transportu, montażu, składowania itp.

### **C. Rozliczenie strat i zysków inwestycji mieszkaniowych.**

9.1. Do strat inwestycyjnych zalicza się:

- kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności odsetki za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne
- koszty postępowania sądowego
- straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych
- straty o charakterze losowym
- koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano
- koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych
- inne straty określone w odrębnych przepisach.

9.2. Do zysków inwestycyjnych zalicza się:

- kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy
- zwroty kosztów postępowania sądowego dot. działalności inwestycyjnej
- odszkodowania otrzymane z tyt. strat losowych w sferze inwestycji
- inne zyski określone w odrębnych przepisach.

10. Straty i zyski inwestycyjne rozlicza się z kosztami aktualnie realizowanych zadań inwestycyjnych. Straty lub zyski powstałe po zakończeniu działalności inwestycyjnej Spółdzielni rozlicza się z funduszem zasobowym.

11. Uzyskane w wyniku inwestycji mieszkaniowych środki trwałe i wyposażenie wprowadza się do ewidencji pod datą przekazania ich do eksploatacji na podstawie dokumentu OT (przyjęcie środka trwałego) wystawiony przez księgową.

12. Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego lub jego etapu, stosownie do postanowień ust. 7 i 8.

### **D. Rozliczenie finansowania składników majątkowych.**

13. Inwestycje mieszkaniowe mogą być finansowane z własnych środków członków oczekujących na mieszkanie, z kredytu bankowego lub przez inną jednostkę deklarującą finansowanie. Ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego lub jego etapu wartość poszczególnych składników majątkowych stanowi podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego lub etapu z członkiem, bankiem bądź z inną jednostką, która finansowała zadanie.

14. Rozliczeniu z bankiem podlegają obiekty przekazane do eksploatacji i zakończone zadania inwestycyjne etapu w terminach i na zasadach określonych przepisami bankowymi z inną jednostką lub członkiem na podstawie warunków przyjętych w umowie.

15. Do obowiązków Spółdzielni należy rozliczenie z bankiem sfinansowania poszczególnych obiektów i zakończonego zadania inwestycyjnego lub jego etapu z uwzględnieniem wielkości kredytu podlegającego jednorazowej spłacie, umorzeniu oraz spłacie długoterminowej czy średnioterminowej w podziale uwzględniającym warunki jego spłaty.

zaw  
Roczn

16. Do obowiązków Spółdzielni należy sporządzenie dowodów PT i uzyskanie potwierdzeń jednostek partycypujących w inwestycjach na przekazane im w użytkowanie urządzenia i uzbrojenie terenu będące podstawą zwrotu opłat dokonanych na sfinansowanie tych urządzeń.
17. Równowartość przekazanych świadczeń otrzymanych nieodpłatnie od innych jednostek zalicza się na fundusz zasobowy.

## **II. Zasady ustalania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych w budownictwie wielorodzinnym.**

### **A. Ustalenie kosztów budowy lokali mieszkalnych.**

1. Ustalone w niniejszym regulaminie zasady dotyczą lokali w budownictwie wielorodzinnym w zabudowie zawartej oraz domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz wolnostojących.
2. Podstawą do ustalenia wstępnego kosztu budowy lokali mieszkalnych są planowane koszty przemnożone przez przewidywany wskaźnik wzrostu cen na prace nie wykonane, a ujęte w zbiorczym zestawieniu kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w części przypadającej na lokale mieszkalne plus przewidywane odsetki bankowe od kredytu w okresie realizacji, jeśli inwestycja finansowana jest kredytem bankowym, a do rozliczenia ostatecznego koszt rzeczywisty wynikający z ewidencji. Koszty bezpośrednie i pośrednie zadania lub etapu ustala się stosując zasady zawarte w części I.

Do kosztów budowy lokali mieszkalnych nie wlicza się:

- kosztów lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przewidzianych do sprzedaży.
  - kosztów uzbrojenia terenu ogólnomiejskich urządzeń przekazanych innym jednostkom jeżeli ich równowartość jest sfinansowana przez te jednostki.
  - kosztów garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub konstrukcyjnie związanych z tymi budynkami.
2. W przypadku gdy w danym zadaniu inwestycyjnym wystąpią roboty zaniechane przez lokatorów, rozliczenie ich nastąpi z lokatorem przed zasiedleniem budynku.
  3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub użytkowych.
  - 4a. Podstawą do ustalania kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów, o których mowa w ust. 1 przez powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych objętych danym zadaniem, etapem, obiektem (budynkiem) przydzielonych członkom na zasadach odrębnej własności lokalu.
  - 4b. W przypadku, gdy w rozliczanym zadaniu (obiekcie) znajdują się mieszkania o parametrach technicznych odbiegających od standardu, koszt 1 m<sup>2</sup> p.u.m. w tych mieszkaniach ustala Rada Nadzorcza w drodze odrębnej uchwały.
  5. Koszt lokalu mieszkalnego wynika z przemnożenia jego powierzchni (ust. 3) przez średni koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (ust. 4).
  6. Ustalony w sposób podany w ust. 5 koszt budowy lokalu mieszkalnego służy do określenia wysokości wkładu budowlanego, umorzenia kredytu i ustalenie obciążeń członków z tytułu kredytów długoterminowych i średnioterminowych oraz ich spłat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowania budownictwa mieszkaniowego.
  7. Koszt budowy lokali mieszkalnych przyjęty do rozliczeń wstępnych przy zasiedlaniu nie jest ostateczny i podlega korekcie po zakończeniu inwestycji i jej rozliczeniu.
  8. Koszty lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadzie odrębnej własności lokalu ustalone w sposób podany w ust. 5 dla określenia członkowskiego kosztu budowy może być

zemp  
Doclu

skorygowany na podstawie współczynników atrakcyjności ustalonych decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni.

9. Do walorów wpływających na nierównorzędność wartości użytkowej i atrakcyjności lokali mieszkalnych należy zaliczyć:
  - położenie lokalu na parterze, I piętrze i innych kondygnacjach budynku, oraz stron świata
  - usytuowanie lokalu w budynku niskim w zabudowie zwartej
  - różnice w normatywnym wyposażeniu lokali.
10. Różnicowanie kosztów budowy poszczególnych lokali stosuje się w formie współczynników korekcyjnych, procentowych lub kwotowych zwiększających lub zmniejszających koszt budowy lokalu, ustalony na podstawie wskaźnika średniego kosztu budowy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
11. Dodatkowe wyposażenie poszczególnych lokali mieszkalnych nie zalicza się do kosztów budowy lokali.
12. Koszt lokali mieszkalnych dla członków założycieli określi uchwała Rady Nadzorczej na podstawie zaleceń podjętych na WZ członków Spółdzielni w dniu 26-11-2015 rok.

### **B. Ustalenie kosztów budowy lokali użytkowych**

12. Podstawą do ustalenia kosztów budowy lokali użytkowych są koszty budynku, zawierające lokale użytkowe lub przypadające na lokale użytkowe, stanowiące część kosztów budynku mieszkalnego, ustaloną w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego, stosownie do zadań określonych w części I.
13. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budynku na poszczególne lokale użytkowe jest koszt budowy:
  - a) 1 m<sup>3</sup> w pawilonach wolnostojących,
  - b) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych.Jeżeli lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym jest różny od wysokości pierwszej kondygnacji mieszkalnej, powierzchnię tego lokalu należy przemnożyć przez wskaźnik wynikający ze stosunku wysokości lokalu do wysokości kondygnacji mieszkalnej.
- W przypadku gdy lokal użytkowy posiada zróżnicowaną wysokość to koszt całkowity lokalu należy określić z uwzględnieniem zmian wysokości.
14. Przez lokale użytkowe należy rozumieć lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne, których koszt budowy wraz z kosztami wyposażenia, finansowane są w całości kredytem bankowym lub wkładami budowlanymi członków (użytkowników).
15. Do lokali użytkowych zalicza się: lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, socjalne, kulturalne, lokale przeznaczone na potrzeby własne spółdzielni, pracownie plastyczne, jeżeli stanowią odrębny lokal, garaże itp.
16. Podstawą do ustalenia kosztów budowy lokalu użytkowego jest średni koszt budowy wynikający z podzielenia kosztów przez kubaturę lub powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku, zgodnie z ustaleniami przyjętymi w ust. 13.
17. Koszt budowy lokalu użytkowego wynika z pomnożenia jego powierzchni lub kubatury przez średni koszt 1 m<sup>2</sup> lub 1 m<sup>3</sup>.
18. Koszt pierwszego wyposażenia lokali użytkowych na potrzeby własne spółdzielni ustalone zgodnie z zasadami części I stanowią odrębne wyposażenie i w rozliczeniu zadania obciążają użytkowników.
19. Ustalony w sposób podany w ust. 17 i 18 koszt budowy lokalu służy do:
  - określenia wysokości wymaganego wkładu budowlanego na lokale przydzielane na zasadzie odrębnej własności lokalu,
  - określenie wysokości wkładu budowlanego wymaganego od użytkownika garażu,

zest  
Roczn

- rozliczeń z bankiem lub inną jednostką kredytującą inwestycje z tytułu wysokości wykorzystanego kredytu, ustalenie kwoty kredytu przypadającego do spłaty jednorazowej i długoterminowej.
20. Garaże są finansowane pełnym wkładem budowlanym użytkowników.
21. Lokale użytkowe handlowo-usługowe i inne mogą być finansowane:
- ze środków własnych Spółdzielni,
  - z kredytów bankowych spłaconych ze środków Spółdzielni (na cele własne Spółdzielni),
  - z kredytów bankowych spłaconych przez Spółdzielnię z wpłat ratalnych uzyskanych od użytkowników lokali (najmu lokali),
  - z pożyczek użytkowników partycypujących w kosztach budowy lokali (najem lokali).
- Pożyczki te są zwracane przez Spółdzielnię w okresie najmu i nie są waloryzowane w/g umowy przy zwalnianiu lokalu.

### **III. Terminy i wysokość wpłat rat wkładu budowlanego na lokale mieszkalne i użytkowe**

1. Terminy i wysokość rat wkładu budowlanego dla poszczególnych zadań inwestycyjnych określa w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni mając na uwadze termin realizacji inwestycji i zapewnienie płynności finansowej. Zarząd Spółdzielni może w indywidualnych przypadkach, negocjować z kupującym wysokość oraz terminy wpłat wkładu budowlanego.

### **IV Postanowienia końcowe**

1. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza.
2. Nie określone zagadnienia w niniejszym regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego bądź jednorazowo uchwałami Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia uchwałą

Przewodniczący RN

*Powyciel*

Sekretarz RN

*J. K.*