**Regulamin**

**rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów**

**w**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi**

Podstawa prawna:

* ustawa z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami),
* ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późniejszymi zmianami),
* Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz - Wschód” w Łodzi;

§ 1.

1. Regulamin ma zastosowanie do rozliczania inwestycji polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na gruntach stanowiących własność Spółdzielni bądź będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
2. Inwestycje budowlane realizowane są na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni założeń inwestycyjno – finansowych, wskazujących na wstępny, maksymalny koszt budowy, oraz które rozstrzygają o źródłach finansowania inwestycji.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej lokali dokonuje się na podstawie zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz w oparciu o założenia inwestycyjno – finansowe, o których mowa w ustępie poprzednim.
4. Postanowienia wynikające z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą założeń inwestycyjno –finansowych powinny być uwzględnione w umowach o budowę zawartych z członkami Spółdzielni.

§ 2.

1. Budynkiem mieszkalnym, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, chociażby oprócz lokali mieszkalnych obejmował także lokale użytkowe i garaże, jeżeli powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi co najmniej 50% powierzchni użytkowej budynku ogółem.
2. Miejscem postojowym jest zamknięte pomieszczenie w garażu wielostanowiskowym, zawierające miesiąca postojowe, przystosowane do przechowywania pojazdów samochodowych, bądź wydzielony obszar powierzchni gruntu, zawierający miejsca postojowe do przechowywania pojazdów. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym jest częścią garażu i stanowi ułamkowy udział we współwłasności w tym garażu, nie stanowi natomiast odrębnego lokalu.
3. Za lokal użytkowy uważa się jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będący lokalem mieszkalnym, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, przeznaczonym do prowadzenia handlu, świadczenia usług, prowadzenia biura, itp.
4. Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest komórka lokatorska bądź inne pomieszczenie gospodarcze określone w umowie o budowę, które będzie przedmiotem odrębnej własności, związanym z tym lokalem.

§ 3.

Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów budowlanych stanowi podstawę do:

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź ustanawiania odrębnej własności lokalu.
2. Ustalania przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

§ 4.

1. Koszty budowy rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.
2. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
4. Całkowity koszt budowy (zadania inwestycyjnego) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.

§ 5.

1. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednie związane z budową danego obiektu obejmujące roboty budowlano – montażowe, instalacyjne, wykończeniowe wraz z określonym wyposażeniem oraz przyłącza.
2. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez Spółdzielnię z nabywcami tych lokali.
3. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez nabywców lokali poza zawartymi umowami o budowę lokali.

§ 6.

1. Do kosztów pośrednich zalicza się nakłady finansowe na:
2. sporządzenie koncepcji programowo-przestrzennej;
3. sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej;
4. badania i pomiary geologiczne i obsługi geodezyjnej;
5. przygotowanie terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki istniejących obiektów, wyrębu lub przesadzenia drzew;
6. koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej;
7. nabycie terenu pod budowę i poniesione opłaty z tytułu podatku od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji;
8. budowy i rozbiórki tymczasowego zaplecza budowy, w zakresie obciążającym inwestora,
9. urządzenia księgi wieczystej dla powstałej nieruchomości,
10. przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności,
11. urządzenie i ukształtowanie terenu, założenie terenów zielonych, elementów małej architektury;
12. przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – ściekowych;
13. realizację elementów infrastruktury technicznej i udziału w inwestycjach towarzyszących;
14. corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni;
15. inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, których nie można zaliczyć do kosztów bezpośrednich, takich jak: odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, obsługi konta bankowego, obsługi inwestycyjnej i administracyjnej, kosztów zarządu.
16. Koszt budowy stanowi również wartość rynkowa istniejącego prawa do gruntu.
17. Jeżeli przedmiotem inwestycji jest jeden budynek, to całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się do tego budynku.
18. W przypadku inwestycji wielobudynkowej, na każdy z budynków ustala się odrębnie koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 7.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów budowy lokali mieszkalnych, powierzchni przynależnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jest 1 m2 powierzchni użytkowej.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym i zewnętrznych miejsc postojowych jest jedno miejsce postojowe.
3. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i pomieszczeń przynależnych dla celów rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oblicza się zgodnie z Polską Normą **PN-70/B-02365**, według:
	1. dokumentacji technicznej obiektu – w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego,
	2. inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.

§ 8.

1. Rozliczenie kosztów budowy lokalu dokonywane jest na podstawie zgromadzonych kosztów w ewidencji księgowej dotyczących danego budynku i infrastruktury, w którym znajduje się lokal mieszkalny. Rozliczenie kosztów budowy poszczególnych lokali dokonywane jest w dwóch etapach. Ustalenie wysokości wkładu budowlanego następuje:
2. wstępnie – w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności tego lokalu – na podstawie założeń projektowo – kosztorysowych, zawartych umów z wykonawcami inwestycji oraz planu kosztów pośrednich inwestycji;
3. ostatecznie – w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia i rozliczenia inwestycji na podstawie pełnych kosztów rzeczywistych wynikających z zapisów księgowych.
4. Całkowity koszt budowy obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
5. Rozliczenie kosztów pośrednich dotyczących wynagrodzeń pracowników zaangażowanych w realizację zadań związanych z inwestycją i narzutów ZUS od tych wynagrodzeń następuje wskaźnikiem procentowym, który stanowi stopień zaangażowania wykonanych prac przez każdego z pracowników. Rozliczenie tych kosztów następuje raz w roku, w trakcie którego dokonywano nakładów na inwestycję w formie dokumentu wewnętrznego.
6. Wstępne rozliczenie kosztów budowy budynku i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do zawarcia przez Spółdzielnię z nabywcami lokali umowy określającej:
7. deklarację Spółdzielni o zarezerwowaniu dla nabywcy wskazanego lokalu;
8. wysokość środków finansowych, które nabywca lokalu powinien wnieść tytułem wkładu budowlanego i termin dokonywania wpłaty;
9. deklarację nabywcy o gotowości uzupełnienia pełnych kosztów budowy lokalu w terminie określonym przez spółdzielnię;
10. termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i wstępne ustalenia kosztu budowy lokalu.
11. Ustalony, w wyniku rozliczenia kosztu inwestycji, koszt budowy lokalu stanowi podstawę do określenia wysokości wkładu budowlanego lub wkładu lokatorskiego wymaganego od członka uzyskującego spółdzielcze prawo do lokalu
12. Koszty budowy rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
13. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową, proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
14. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego i użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowywane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, strychów, piwnic.
15. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według:
	1. dokumentacji technicznej budynku w przypadku dokonywania rozliczenia wstępnego;
	2. powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku – w przypadku dokonywania rozliczenia ostatecznego.
16. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary nie wyprawionych ścian na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m². Przy ustaleniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
17. Wyposażenie i wykończenie lokali wykonywane indywidualnie nie zalicza się do kosztów budowy tych lokali. Finansowanie i realizacja tych robót odbywa się ze środków własnych nabywców lokali i nie wchodzi do kosztów budowy budynku. Wartości te nie są ewidencjonowane jako składnik majątkowy Spółdzielni.

§ 9.

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale i miejsca postojowe, stanowi podstawę do ustalenia wymaganej wysokości wkładów budowlanych, jakie zobowiązani są wnieść nabywcy lokali, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, lub udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 10.

1. Koszt budowy lokalu ustala się mnożąc jednostkę rozliczeniową przez powierzchnię lokalu.
2. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniejszej niż 10% wstępnego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część nabywca lokalu może wnosić systemem ratalnym przed przekazaniem lokalu lub jednorazowo bądź w ratach z wykorzystaniem kredytu bankowego.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje, na podstawie analizy wszystkich poniesionych nakładów na zadanie inwestycyjne. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego (budowy) podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rozliczenia następuje w formie uchwały.

§ 11.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty odbioru końcowego i uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

§ 12.

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § ……43………… Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi przez Radę Nadzorczą w dniu ……12.02.2021r.………………r. Uchwałą nr …12./2021 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.