

## REGULAMIN

### zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, (w tym garaże i miejsca postojowe) oraz domy jednorodzinne, realizowane w ramach zadań inwestycyjnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Osada" w Goleniowie i uchwalony został na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 oraz z 2019 r. poz. 730, 1080 i 1100),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 i 1230 oraz z 2019 r. poz. 1309)
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie.

#### § 1

Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego Zarząd Spółdzielni określa warunki i zasady jej realizacji określające w szczególności:

- zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
- sposób finansowania planowanej inwestycji,
- rodzaj ustanawianych praw do lokali.

#### § 2

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego (koszty budowy) w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu, w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego (koszty budowy) w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego.

#### § 3

Koszty zadania inwestycyjnego (koszty budowy) przypadające na dany lokal ustala się w dwóch etapach:

1. wstępnie – na podstawie planowanego kosztu budowy wynikającego z dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego oraz na podstawie powierzchni użytkowej ustalonej wg dokumentacji projektowej budynku,
2. ostatecznie - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, wynikających z dokumentacji i z ewidencji księgowej, przyjętej do rozliczenia przez Zarząd Spółdzielni oraz na podstawie powierzchni użytkowej ustalonej według dokumentacji powykonawczej danego zadania inwestycyjnego nie później niż :
  - a) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z tym, że po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

**§ 4**

Na koszty zadania inwestycyjnego składają się w szczególności:

- 1) koszty bezpośrednio związane z budową danego budynku (obiektu) wraz z przyłączami i koniecznymi do wykonania robotami sieciowymi,
- 2) koszty nabycia terenu oraz ponoszone w okresie budowy opłaty i podatki za użytkowanie gruntu,
- 3) koszty badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych,
- 4) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo – kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- 5) koszty przygotowania terenu pod budowę, w tym roboty i prace rozbiórkowe, wycinka drzew itp,
- 6) koszty opłat za zajęcie innego terenu, w tym pasa drogowego w czasie realizacji inwestycji
- 7) koszty ukształtowania i zagospodarowanie terenu (zielen, mała architektura, drogi osiedlowe i inne urządzenie terenu),
- 8) koszty obsługi bankowej i odsetki od kredytu, o ile na sfinansowanie kosztów budowy został zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt,
- 9) koszty nadzoru inwestorskiego i nadzoru autorskiego,
- 10) koszty ogólne Spółdzielni,
- 11) inne faktyczne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego.

**§ 5**

1. W przypadku gdy zadanie inwestycyjne polega na budowie więcej niż jednego budynku koszty zadania inwestycyjnego są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
2. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie w jakiej wysokości określone koszty zadania inwestycyjnego dotyczą poszczególnych budynków, koszty te ewidencjonowane są wspólnie.
3. Koszty ewidencjonowane wspólnie tj. dla dwóch lub więcej budynków rozlicza się proporcjonalnie do wysokości kosztów bezpośrednich poniesionych na te budynki.

**§ 6**

1. Jednostką rozliczeniową kosztów budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i domów jednorodzinnych jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali/domów jednorodzinnych.
2. Powierzchnia użytkowa, o której mowa w ust. 1 ustalana jest na podstawie zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa w tym Polskich Normach :
  - wstępnie - wg dokumentacji projektowej budynku,
  - ostatecznie - wg dokumentacji powykonawczej danego zadania inwestycyjnego.

**§ 7**

Koszt zadania inwestycyjnego przypadający na dany lokal wynika z przemnożenia jego powierzchni użytkowej - ustalonej zgodnie z § 6 przez koszt budowy 1 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem zapisów § 8 Regulaminu.

**§ 8**

1. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub garażami w tym garażami z miejscami parkingowymi koszty zadania inwestycyjnego rozlicza się odrębnie dla lokali mieszkalnych i oddzielnie dla garaży lub lokali użytkowych.
2. Koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażu lub miejsca parkingowego w wielostanowiskowym garażu, o których mowa w ust. 1 ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, w oparciu o parametry techniczne garażu.
3. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się istotnie między sobą cechami konstrukcji, instalacjami wewnętrznymi, wyposażenia lub innymi – koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu powinien uwzględniać te różnice.
4. Dla lokali wyróżniających się odmiennymi cechami funkcjonalnymi i użytkowymi, ustala się indywidualny sposób rozliczania kosztów ich realizacji.

**§ 9**

Ponadnormatywne wykończenie lokali oraz specjalistyczne wyposażenie lokali użytkowych nie zalicza się do kosztów zadania inwestycyjnego i odbywa się ze środków własnych członków Spółdzielni.

**§ 10**

Szczegółowe koszty zadania inwestycyjnego ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu.

**§ 11**

Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu koszt zadania inwestycyjnego przypadający na dany lokal jest podstawą do:

- 1) ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz zaliczek na te wkłady,
- 2) rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa w pkt. 1,

**§ 12**

1. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład budowlany określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierająca ponadto :
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
  - e) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - f) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
  - g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - h) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - i) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,

- j) wskazanie osób, które wraz z członkiem ubiegać się będą o ustanowienie odrębnej własności lokalu
  - k) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy określa umowa o budowę lokalu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierająca ponadto :
- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - f) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
  - g) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
  - h) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - i) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - j) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
  - k) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### § 13

Ustanowienie odrębnej własności miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym następuje w postaci ułamkowego udziału we współwłasności garażu z zachowaniem zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca postojowego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Pozostałe zapisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### § 14

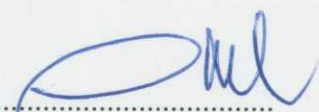
1. Niniejszy Regulamin uchwalony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2019 z dnia 20.12.2019 r
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osada” w Goleniowie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej numer 8/2006 z dnia 14.11.2006 r.

Sekretarz Rady



.....  
/ Danuta Piotrowska /

Przewodniczący Rady



.....  
/ Alicja Duma /

## Uchwała nr 13 /2019

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osada” w Goleniowie z dnia 20.12.2019 r

w sprawie : uchwalenia Regulaminu zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 68 ust.2 i § 106 ust.1 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie uchwała, co następuje:

#### § 1

Rada Nadzorcza uchwała „Regulaminu zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2

Niniejszy Regulamin zastępuje „Regulaminu zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 8/2006 z dnia 14.11.2006 r, który z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc.

#### § 3

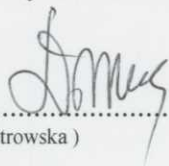
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na uprawnionych do głosowania 7 osób, obecnych było .....7..... osób

Za przyjęciem uchwały głosowało .....7..... osób.

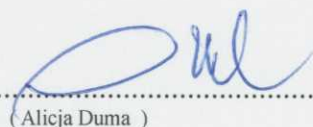
Przeciw uchwale głosowało ..... osó**6**..... osób.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
( Danuta Piotrowska )

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....  
( Alicja Duma )