

REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW INWESTYCJI

**W OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W
OPOLU**

Podstawa prawna :

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni – uchwalony w dniu 15 grudnia 2001r. przez zebranie Przedstawicieli, zarejestrowany w dniu 01 marca 2002r. w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000096473 wraz ze zmianami uchwalonymi w dniu 24 listopada 2007r. oraz 08 grudnia 2007r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin dotyczy obiektów noworealizowanych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego i garaży.

§ 2

1. Przez koszt budowy przedsięwzięcia inwestycyjnego rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszty budowy zadania inwestycyjnego składają się :
 - A. koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obiektu) wraz z uzbrojeniem terenu (sieć wod.- kan., gazowa, teletechniczna, kable energetyczne wraz z rozbudową lub budową stacji trafo oraz sieć zasilająca w energię cieplną), drogami dojazdowymi i chodnikami, miejscami postojowymi i elementami małej architektury wraz z terenami zielonymi.
 - B. koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - przygotowanie inwestycji t.j. nabycie terenu, wyburzenie obiektów, opłaty za wycinkę drzew, opłaty urzędowe, koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników a związane z realizacją inwestycji,

- dokumentację projektową,
- pomiary geodezyjne,
- opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- nadzór: autorski, budowlany, geologiczny itp.,
- odsetki bankowe w przypadku korzystania z kredytów bankowych na finansowanie inwestycji,
- inne koszty, które nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku np. koszty związane z przesiedleniem mieszkańców wyburzanych obiektów.

C. Koszty utrzymywania obsługi procesu inwestycyjnego w wysokości do 3%.

Wysokość kosztów obsługi jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni dla każdego przedsięwzięcia odrębnie, w formie uchwały podjętej przed jego rozpoczęciem. Wysokość kosztów obsługi jest ustalana od całości kosztów wymienionych w § 2, ust. 2, pkt. a i b .

Przed rozpoczęciem prac Spółdzielnia podpisze z inwestorami umowę o zastępstwo inwestycyjne.

§ 3

Do ustalenia wartości środków trwałych dla ewidencji składników majątkowych przyjmuje się koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie (w wysokości wynikających z dokumentów źródłowych- faktur) oraz koszty utrzymywania obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 4

Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej każdego obiektu.

§ 5

Finansowanie inwestycji może odbywać się z następujących źródeł:

- a.) ze środków własnych Spółdzielni,
- b.) z kredytów bankowych,
- c.) ze środków przyszłych użytkowników.

Źródła finansowania określi każdorazowo Rada Nadzorcza przy zatwierdzaniu planu inwestycji.

I. USTALENIE KOSZTU BUDOWY ORAZ WYSOKOŚCI

WKŁADU MIESZKANIOWEGO I BUDOWLANEGO

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową wkładów mieszkaniowych, budowlanych i kosztu budowy lokalu jest 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
2. W przypadku realizacji obiektów z garażami wbudowanymi, rozliczenie inwestycji następuje z podziałem na koszt budowy 1m^2 powierzchni lokali i koszt budowy 1m^2 garażu, według zasad opracowanych indywidualnie dla każdego przedsięwzięcia i zawartych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni przed jego rozpoczęciem.

§ 7

Koszt budowy oraz wynikające stąd wkłady mieszkaniowe i budowlane na mieszkania, lokale użytkowe i garaże ustala się dwuetapowo:

- a.) wstępne – w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego, który może podlegać aktualizacji,
- b.) ostateczne – rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. W przypadku gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowo-usługowymi lub garażami koszt 1m^2 powierzchni użytkowej zostaje ustalony odrębnie na część mieszkalną, lokale użytkowe i garaże.

§ 8

Zarząd Spółdzielni każdorazowo, przed rozpoczęciem przedsięwzięcia, przedstawi do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej zasady wnoszenia zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany lub pokrycia kosztów budowy lokalu, wstępne koszty budowy oraz zasady jej finansowania.

§ 9

W przypadku realizacji inwestycji ze środków przyszłych użytkowników, Spółdzielnia przed przystąpieniem do prac zawiera z inwestorem umowę o:

1. budowę lub nabycie budynku w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych,
2. budowę lub nabycie budynków celem ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. budowę lub nabycie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.

§ 10

Cena nabycia lokali może odbiegać od ustalonego zgodnie z § 7 koszt budowy 1m^2 lokali. W tym przypadku cenę nabycia ustala się w oparciu o współczynnik atrakcyjności rozwiązań funkcjonalnych

obiekty (np.: wysokość kondygnacji, położenie budynku, mieszkania, wielkości balkonu itp.)

Rodzaj i wysokość współczynników atrakcyjności jest ustalona odrębnie dla poszczególnych przedsięwzięć w formie Uchwały Zarządu i musi być zawarta w Umowie o budowę lokali zawartej przez Spółdzielnię z przyszłym użytkownikami lokali.

II. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Z dniem 25-01-2011 r. traci moc „Regulamin rozliczeń kosztów inwestycji” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 12 grudnia 2003r.

§12

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 25-01-2011 r., po podjęciu Uchwały Rady Nadzorczej Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu **Nr 202/2011** z dnia **25-01-2011 r.**

Sekretarz RN

Jolanta Bińczycka

Przewodniczący RN

Piotr Kierzyk