

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE.

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz.U z 2018 r. poz. 845, 1230 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa „Prawo spółdzielcze” (Dz. U. Z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. (Dz. U. Z 2018 r. poz. 1234, 1496 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Z 2018 r. poz. 719, 1496, 1506 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa Kodeksu Cywilnego z dnia 23.04.1964 r. (tekst jednolity Dz. U. Z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80 z późniejszymi zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie z dnia 27.08.2018 r.

§ 2

1. Zadanie inwestycyjne finansowane będzie w całości z własnych środków nabywców lokali, wpłacanych jako zaliczki (raty) na poczet kosztu budowy lokalu.
2. Dopuszcza się skredytowanie rozpoczęcia inwestycji z funduszu zasobowego Spółdzielni, zgodnie z § 7 „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

KOSZT INWESTYCJI

§ 3

1. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.
2. Do kosztów związanych z budową poszczególnych budynków zalicza się:
 - a) koszty robót budowlano-montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych oraz wyposażenie,
 - b) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - c) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - d) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
 - e) koszty nadzoru inwestorskiego i autorskiego,
 - f) koszty obsługi inwestycji,
 - g) koszt gruntu,
 - h) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
 - i) opłaty za przyłączenia do sieci zewnętrznych, np. energetycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, c.o.
 - j) koszty marketingu, ogłoszenia, reklamy,
 - k) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji.

3. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanych indywidualnie przez członków Spółdzielni.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI

§ 4

1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest liczona w stanie wykończonym, w świetle wykończonych ścian, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 27 kwietnia 2012 r., poz. 462).
2. Powierzchnię użytkową lokali dla rozliczenia zadania inwestycyjnego oblicza się:
 - a) przy rozliczeniu wstępnym – wg dokumentacji technicznej budynku,
 - b) przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji powykonawczej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w czasie odbioru budynku.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, komórek lokatorskich.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, zamknięte pomieszczenia składowe, itp., z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii i komórek. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§ 5

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów całej inwestycji przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach i powierzchni użytkowej komórek lokatorskich oraz koszt budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Jednostką rozliczeniową powierzchni użytkowej lokalu jest 1 m².
3. Jeżeli w umowie o budowę lokalu zostało zastrzeżone, że określone prace wykończeniowe w lokalu wykona członek Spółdzielni własnym staraniem i na własny koszt, wartość kosztorysową tych robót w standardzie wykonanym przez Spółdzielnię odlicza się od kosztów zadania inwestycyjnego na ten lokal.
4. Dopuszcza się zróżnicowanie obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
5. Decyzję o zastosowaniu współczynników atrakcyjności i ich wysokości podejmuje Rada Nadzorcza.
6. Koszt budowy lokalu oblicza się iloczynem powierzchni użytkowej lokalu i ceną 1 m² kosztu budowy.
7. Koszt budowy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
8. Koszt miejsc parkingowych na zewnątrz budynków.

9. Koszt komórek lokatorskich przynależnych do lokalu mieszkalnego.
10. Koszt o których mowa w ust. 6 do 9 określa Rada Nadzorcza.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 6

1. Zadanie inwestycyjne realizowane będzie przez Spółdzielnię w celu ustanowienia na rzecz nabywców prawa odrębnej własności do lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym. Nabywcom przysługuje również przyznane prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym jako część nieruchomości wspólnej.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest członkostwo Nabywcy lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu po spełnieniu przez Nabywcę warunków określonych w umowie i wydaniu pozwolenia na użytkowanie.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA INWESTYCJI

§ 7

1. Nabywca zobowiązany jest w określonych terminach do wniesienia na rzecz Spółdzielni kosztów budowy lokalu wraz z podatkiem VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Przez koszt budowy lokalu zwane dalej „kosztem inwestycji” rozumie się poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego w części kosztów Inwestycji przypadające na lokal i miejsce parkingowe.
3. Za dzień dokonania wpłaty przez Nabywcę przyjmuje się dzień wpływu zapłaconej kwoty na rachunek Spółdzielni.
4. Za opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części Nabywca zobowiązany jest zapłacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat (rat) na koszt budowy lokalu określa umowa zawarta między Zarządem Spółdzielni i Nabywcą.

§ 8

Szczegółowe ustalenia dotyczące rozliczenia kosztów budowy, terminów i wysokości wnoszenia zaliczek na wkład budowlany, standardu wykończenia lokali, rezygnacji z części wykończenia lub wyposażenia lokalu, itp. określone zostaną w zawieranych z nabywcami umowach o budowę lokali.

§ 9

1. Ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ich rozliczenie pozwalające na ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązani są uiścić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości lokali, dla których ma być ustanowione prawo odrębnej własności dokonuje się w dwóch etapach:

- a) wstępnie – wg zasad określonych w § 4 oraz powierzchni użytkowej określonej w dokumentacji technicznej ,
 - b) ostatecznie – na podstawie zestawienia wszystkich kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię oraz powierzchni użytkowej określonej na podstawie obmiaru powykonawczego wykonanego przez Spółdzielnię, w terminie 3 m-cy od dnia oddania inwestycji do użytkowania.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności, 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.
 4. Wstępne rozliczenie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza przed rozpoczęciem budowy.
 5. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 m-cy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.
 6. Jeżeli powstanie różnica pomiędzy wysokością wpłaconych kwot przez członka, a ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy wówczas:
 - a) gdy kwota wpłacona przez członka jest niższa od kwoty ostatecznej rozliczenia kosztów budowy członek zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu,
 - b) gdy kwota wpłacona przez członka jest wyższa od kwoty ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadwyżki w terminie do 30 dni od daty ostatecznego rozliczenia.
 7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy ustala Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza.
 8. Odsetki ustawowe za opóźnienia od wpłat ratalnych obciążają tylko te lokale, których przyszli właściciele nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład budowlany w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 10

Rozliczenia, o których mowa w § 9 muszą uwzględniać należny podatek od towarów i usług VAT.

ROZLICZANIE ŚRODKÓW Z KAR UMOWNYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW Z WYKONAWCAMI INWESTYCJI

§ 11

1. Środki z kar umownych obejmować mogą:
 - a) kary umowne za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy,
 - b) kary umowne za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy,
 - c) kary umowne za nieterminowe usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze,
 - d) kary umowne za nieterminowe usunięcie wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Środki z kar umownych określonych w pkt.1 mogą zostać przeznaczone na pokrycie kosztów:
 - a) eksploatacji nieruchomości,

- b) zużycia mediów energetycznych zgodnie z zawartymi umowami do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - c) przygotowanie niezbędnych dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności nowowynbudowanych lokali, w tym opłat administracyjnych, itp.
 - d) nadzoru inwestorskiego za okres przekroczenia umownego terminu wykonania umowy,
 - e) drobnych napraw w lokalach i usunięcia usterek stwierdzonych w trakcie odbioru lokalu przez nabywcę, których wykonanie nie wykracza poza zakres robót przygotowawczych do wykończenia lokalu, wg indywidualnych kalkulacji wykonanych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, bądź ustalonych w formie ryczałtu w drodze pisemnego porozumienia między Spółdzielnią a nabywcami lokali, ustalana odrębnie dla każdego lokalu,
 - f) napraw i usunięcia drobnych usterek stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi dla każdego lokalu mieszkalnego w nieruchomości.
- 3. Środki z kar umownych przeznaczone dla danych lokali będą stanowiły zaliczkę na poczet eksploatacji tych poszczególnych lokali.
 - 4. Środki z kar umownych wymienionych w pkt. 2 f) nie dotyczą lokali użytkowych nabytych w drodze przetargu.
 - 5. Rozliczenie kar umownych następuje zgodnie z § 9 pkt 7 niniejszego Regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

- 1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.
- 2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2019 z dnia 22.10.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Tekst ujednolicony opracowany na podstawie uchwał nr 17/2019, 21/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.