

-Tekst jednolity-

REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TORUNIU

I. PODSTAWA PRAWNA

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami)
- Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **planowane koszty inwestycji** – to nakłady przewidywane na realizację zadania inwestycyjnego, tworzące koszty jego wytwarzania,
2. **koszty inwestycji** – to rzeczywiście poniesione nakłady inwestycyjne oraz inne koszty pozostające w bezpośrednim związku z określonym zadaniem inwestycyjnym,
3. **inwestycja własna** – koszty inwestycji rozpoczętych będących w realizacji związane z budową nowych obiektów, które w trakcie realizacji są własnością spółdzielni,
4. **inwestycja wspólna** – należy przez to rozumieć koszty inwestycji rozpoczętych, będących w realizacji związane z budową nowych obiektów, budowę prowadzoną z inną lub innymi odrębnie działającymi jednostkami, na warunkach określonych umową o realizacji inwestycji wspólnej,
5. **zadanie inwestycyjne** – to realizacja budynku, segmentu budynku, zespołu budynków lub garaży, lokalu użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wraz z przyłączeniami, towarzyszącą infrastrukturą, małą architekturą i zagospodarowaniem terenu. Zadaniem inwestycyjnym jest również ulepszenie istniejącego środka trwałego,
6. **ulepszeniu istniejącego środka trwałego:**
 - a) **przebudowa** - poprawienie istniejącego stanu środków trwałych
 - b) **rozbudowa** - powiększenie, rozszerzenie składników majątkowych
 - c) **rekonstrukcja** - odtworzenie, odbudowa zużytych całkowicie lub częściowo składników majątkowych

d) **adaptacja** - przystosowanie składnika majątkowego do innego celu niż wskazywało jego pierwotne przeznaczenie

e) **modernizacja** - unowocześnienie składników majątkowych

Koszty ulepszenia powodują, że wartość użytkowa środka trwałego po zakończeniu zadania – ulepszenia podwyższają posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkowa, mierzoną okresem używania lub zdolnością wytwórczą, jakością, kosztami eksploatacji a także innymi miarami wskazującymi na zwiększenie tej wartości.

7. **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, pomieszczenia wc itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika,

8. **koszt jednostkowy powierzchni użytkowej** - to rzeczywiste całkowite poniesione koszty na wybudowanie lub ulepszenie środka trwałego przypadające na 1m² powierzchni użytkowej.

§ 2.

1. Zadanie inwestycyjne może być:

- 1.1. jednoobiektowe,
- 1.2. wieloobiektowe,
- 1.3. wielosegmentowe.

2. Decyzję o podziale zadania inwestycyjnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

3. Zadania inwestycyjne mogą być realizowane przez Spółdzielnię:

- a) ze środków przyszłych użytkowników lokali,
- b) ze środków własnych Spółdzielni gdy :
 - lokale, garaże, miejsca postojowe nie będą własnością przyszłych użytkowników ,
 - dochód (pożytki) z wynajmu tych lokali obniżać będą opłatę eksploatacyjną lokali mieszkalnych w tej nieruchomości ,
 - inwestycja będzie realizowana w systemie deweloperskim celem sprzedaży lokali,
- c) ze środków obcych:
 - z kredytu bankowego,
 - funduszy celowych,
- d) z połączenia powyższych środków.

4. Zadanie inwestycyjne po jego zrealizowaniu podlega rozliczeniu.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZADANIA INWESTYCYJNEGO

§ 3.

Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług, w tej jego części, która nie podlega obniżeniu o podatek naliczony.

§ 4.

Rozliczenia kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych Spółdzielni, dokonuje się po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 5.

Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.

§ 6.

Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych, oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych. W szczególności są to roboty budowlano-montażowe, instalacyjne i wykończeniowe, koszty opłat przyłączeniowych do sieci i wyposażenia do ogólnej obsługi lokali. Koszty dodatkowego wyposażenia lokali nie są wliczane do kosztów budowy budynków i są ponoszone przez użytkowników tych lokali.

§ 7.

Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do którego zalicza się w szczególności:

1. koszty nabycia gruntu na własność lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod daną inwestycję,
2. poniesione w okresie budowy opłaty i podatki związane z dysponowaniem gruntu,
3. koszty sporządzenia dokumentacji projektowej,
4. koszty nadzoru autorskiego,
5. koszty prowadzenia badań i pomiarów geologicznych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji,
6. koszty ekspertyz, opinii i analiz związanych z realizowaną inwestycją,

7. koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
8. koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
9. odszkodowania z tytułu wycinki drzew i koszty nasadzeń za wycinkę drzew,
10. koszty robót wykonywanych w obiektach należących do innych użytkowników, związane z realizacją prowadzonego zadania inwestycyjnego lub warunkujące rozpoczęcie tego zadania inwestycyjnego a nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,
11. koszty wykwaterowania mieszkańców z obiektów przeznaczonych po daną inwestycję,
12. odszkodowania za obiekty zastępcze,
13. koszty budowy sieci i urządzeń podlegających przekazaniu na majątek ich dysponentom pomniejszone o otrzymane zwroty,
14. koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne,
15. koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej z zawartymi w nich kosztami zarządu ogólnego spółdzielni przypadającymi na te służby, określonymi planem gospodarczo – finansowym,
16. koszty obsługi inwestycyjnej własnej i zleconej,
17. ubezpieczenie inwestycji,
18. odsetki bankowe w okresie realizacji zadania inwestycyjnego,
19. opłaty bankowe i ubezpieczenie kredytu na realizację budowy,
20. koszty budowy lokali, miejsc postojowych, garaży z których pożytki z ich wynajmu będą pożytkami budowanej nieruchomości,
21. inne koszty, poniesione w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.

§ 8.

Koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych powstałych w trakcie budowy podlegają rozliczeniu na środki trwałe proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich.

§ 9.

Nie stanowią kosztów budowy te koszty infrastruktury technicznej, które sfinansowane będą środkami publicznymi.

§ 10.

Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według cen nabycia lub wg wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 11.

W wyniku realizacji zadania inwestycyjnego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powstają:

1. środki trwałe – budynki mieszkalne, budynki socjalno-usługowe, obiekty urządzenia i uzbrojenia terenu oraz maszyny i urządzenia techniczne dla tych obiektów i inne środki trwałe, drogi osiedlowe,
2. wyposażenie stanowiące pierwsze wyposażenie budowanych obiektów (lokali).

§ 12.

Poniesione nakłady na inwestycję są podstawą do:

1. ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. rozliczeń z członkami, którzy finansują budowę lokali,
3. rozliczeń z członkami, którzy finansują modernizację (budynku, lokali),
4. rozliczeń z bankiem, w którym zaciągnięto kredyt na realizację zadania inwestycyjnego.

Zasady ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Statut Spółdzielni.

IV. ROZLICZENIE KOŃCOWE KOSZTÓW ZADANIA INWESTYCYJNEGO.

§ 13.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji dla ustalenia wartości składników majątkowych Spółdzielni dokonuje się po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów i po przekazaniu budynku do użytkowania w terminie zgodnym z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków kredytowych ostateczne rozliczenie inwestycji może być zweryfikowane po przyjęciu rozliczenia przez bank kredytujący, jeżeli nie nastąpiło ono do czasu rozliczenia inwestycji.
3. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek.
4. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek lub segment na każdy z tych budynków lub segmentów zalicza się koszty bezpośrednio jego dotyczące, natomiast

koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne budynki lub segmenty lub proporcjonalnie do ich powierzchni.

5. W przypadku, gdy inwestycja jest wielobudynkowa lub wielosegmentowa rozliczenie końcowe sporządzone zostanie w terminie zgodnym z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po przekazaniu do użytkowania całej inwestycji. Rozliczenie to uwzględniać będzie wszystkie nakłady związane z całym zadaniem inwestycyjnym.

Rozliczenia te zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

§ 14.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budynku na poszczególne lokale mieszkalne i lokale użytkowe jest koszt budowy: 1m² w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach mieszkalno - usługowych, pawilonach wolnostojących.
2. Dla określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych przyjmuje się Polską Normę PN – 70/B – 02365, która stanowi załącznik do regulaminu.
3. Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkowników lokali bez względu na ich przeznaczenie.

Do powierzchni lokalu nie zalicza się balkonów, tarasów, loggii, antresoli, pralni, suszarni wózkowni, piwnic, i komórek lokatorskich.

4. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle ścian surowych na wysokości 1m od podłogi. Powierzchnię pomieszczeń lub części o wysokości równej lub większej od 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu w 100%. Powierzchnię równą lub większą od 1,40 m, lecz nie mniejszą od 2,20 m zalicza się w 50% pomieszczeń, mniejsza od 1,40 m pomija się całkowicie.

§ 15.

1. Koszt budowy lokalu oblicza się dla powierzchni użytkowej:
 - 1.1. przy wstępnym określaniu kosztów inwestycji – wynikającej z dokumentacji projektowej,
 - 1.2. przy ostatecznym określeniu kosztów (rozliczenie ostateczne) – wynikającej z pomiaru lokalu z natury w obecności członka spółdzielni lub osoby przez niego upoważnionej.

2. Na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji obliczony zostaje ostateczny koszt jednostkowy budowy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych lub modernizacji.
3. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi lokalami użytkowymi – nakład inwestycyjny na ten obiekt dzieli się w pierwszej kolejności na lokale mieszkalne i użytkowe – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury, a następnie otrzymane wielkości rozlicza się oddzielnie dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych w stosunku do powierzchni użytkowych lub kubatury.
4. W przypadku, gdy znajdujące się w tym samym obiekcie lokale mieszkalne i użytkowe różnią się między sobą cechami konstrukcji, instalacji wewnętrznej, wyposażenia, wykonania lub innymi, podział nakładów powinien uwzględniać te różnice według indywidualnej oceny.
5. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z wbudowanymi garażami i miejscami postojowymi, koszt 1m² powierzchni garażu i miejsca postojowego ustala się w indywidualny sposób.
6. Koszt inwestycji jest podstawą wyliczenia wkładu budowlanego, mieszkaniowego lub wysokości uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, budowlanego.

§ 16.

Podstawą kosztów budowy lokalu mieszkalnego jest średni koszt budowy 1m² wynikający z podzielenia kosztów całkowitych przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych objętych zadaniem.

§ 17.

Koszt budowy lokalu mieszkalnego wynika z iloczynu jego powierzchni oraz kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej.

§ 18.

Ustalona w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego wartość poszczególnych składników majątkowych stanowi ponadto podstawę do rozliczenia finansowania zadania inwestycyjnego.

§ 19.

Koszt budowy lokali przyjętych do rozliczeń wstępnych w terminie ostatecznego rozliczenia inwestycji podlega korekcie w wyniku ustalenia rzeczywistych kosztów budowy.

§ 20.

Dopuszcza się różnicowanie kosztów budowy poszczególnych lokali zwiększając lub zmniejszając koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Decyzje o zróżnicowaniu i wysokości kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

Do czynników wpływających na zróżnicowanie wysokości kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należy zaliczyć w szczególności:

1. położenie lokalu na poszczególnych kondygnacjach budynku,
2. usytuowanie lokalu w budynku,
3. brak w lokalu balkonu lub loggii, gdy inne lokale te elementy posiadają,
4. różnice w normatywnym wyposażeniu poszczególnych lokali z tytułu specjalnego przystosowania lokali,
5. inne czynniki określone przez Zarząd.

§ 22.

1. Wykonane w trakcie realizacji budowy roboty dodatkowe lub zaniechane w lokalu, na pisemny wniosek członka finansującego jego budowę, nie zmieniają ustalonego w wyniku ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego.
2. Wysokość tych robót uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym, przy ustalaniu należnej wpłaty przez członka Spółdzielni. Wartość ta nie zmienia wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
3. Dodatkowe wyposażenie, wykończenie poszczególnych lokali przewyższające standard przyjęty dla danej inwestycji nie zalicza się do kosztów budowy lokali.

§ 23.

W przypadku, gdy po wybudowaniu przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, użytkowych, garażu lub miejsc postojowych zostanie przeniesiona ich własność, członkowie na rzecz, których dokonane zostało przeniesienie własności, pokrywają wszystkie koszty związane z tą czynnością prawną.

§ 24.

1. W przypadku zwolnienia lokalu używanego przed końcowym rozliczeniem inwestycji, Spółdzielnia zwraca wkład mieszkaniowy lub budowlany po dacie ostatecznego rozliczenia inwestycji.

2. Spółdzielnia może dokonać zwrotu części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przed datą ostatecznego rozliczenia inwestycji pod warunkiem nie wypłacania takiej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, która zabezpieczy przewidywane ewentualne różnice wynikające z ostatecznego rozliczenia tej inwestycji.
3. W przypadku zwalniania lokalu używanego przed końcowym rozliczeniem inwestycji, który finansowany był w trakcie budowy kredytem, zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, następuje po dacie ostatecznego rozliczenia tej inwestycji i ostatecznym rozliczeniem tej inwestycji z bankiem kredytującym.

V. USTALENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH

§ 25.

Do ustalenia wartości środków trwałych przyjmuje się koszt bezpośredni w wysokości wynikającej z dokumentów źródłowych, a koszty pośrednie w wysokości narzutu wyliczonego zgodnie z zasadami ustalonymi w § 8.

§ 26.

1. Do strat inwestycji mieszkaniowych zalicza się:
 - a) kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności kary za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne,
 - b) koszty postępowania sądowego,
 - c) straty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
 - d) straty o charakterze losowym,
 - e) koszty przygotowania inwestycji, z których zrezygnowano lub nie rozpoczętych w okresie 5 lat,
 - f) koszty inwestycji zaniechanych oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni i innych organów,
 - g) inne straty.
3. Do zysków inwestycyjnych zalicza się:
 - a) kary i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy (z wyjątkiem kwot potrąconych wykonawcom z tytułu wad w wykonywaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego),
 - b) zwroty kosztów postępowania sądowego dotyczącego działalności inwestycyjnej,
 - c) wpływy z tytułu należności inwestycyjnych odpisanych uprzednio na straty,

- d) odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych w sferze inwestycji,
- e) inne zyski.

§ 27.

1. Straty i zyski działalności inwestycyjnej rozlicza się z kosztami aktualnie realizowanych zadań inwestycyjnych, których dotyczą.
2. Straty lub zyski powstałe po zakończeniu działalności inwestycyjnej na rozliczonym zadaniu Spółdzielni rozlicza się z funduszem zasobowym lub funduszem przyszłych inwestycji wg decyzji Zarządu.

§ 28.

Uzyskane w wyniku inwestycji mieszkaniowych środki trwale wprowadza się do ewidencji z datą przekazania ich do eksploatacji.

§ 29.

Wartość poszczególnych składników majątkowych wynika z rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30.

Szczegółowe ustalenia dotyczące przewidywanych kosztów budowy, terminów wnoszenia zaliczek na wkład budowlany, terminów oddania obiektów i stanu wykończenia określają umowy zawierane z przyszłymi użytkownikami.

§ 31.

Uchyła się regulamin z dnia 07.09.2009 r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (Prot. nr 8/2009).

§ 32.

Niniejszy tekst jednolity regulaminu przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu z dnia 18.09.2017 roku protokół nr 6/2017 i wchodzi w życie z dniem podpisania.