

**Uchwała nr 40 /2013**  
**Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z dnia 24.06. 2013 roku**

w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) lokali.

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 pkt 12) i 14) Statutu WSM, postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) lokali, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchyla się Uchwałę nr 196/04 Rady Nadzorczej WSM z dnia 20 grudnia 2004r. w sprawie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) lokali oraz Uchwałę nr 64/2006 z dnia 15 maja 2006r. w sprawie korekty Uchwały nr 196/04 RN WSM z dnia 20.12.2004r. w sprawie regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej lokali) - z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**  
*Lidia Grzymska*  
**LIDIA GRZYMSKA**

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ**  
*Maria Mossakowska*  
**MARIA MOSSAKOWSKA**

Uzasadnienie:

Z uwagi na potrzebę wprowadzenia zmian dotyczących rozliczania kosztów inwestycji, w tym zmian zasad obliczania powierzchni użytkowej lokali, rzeczą celową jest uchylene obowiązujących regulacji w tym przedmiocie i wprowadzenie nowego regulaminu.

**RADCA PRAWNY**

*25012013*  
**Wojnar**  
Wa 3551

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów inwestycji**  
**mieszkańczych i ustalania kosztu budowy**  
**(wartości początkowej) lokali**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży indywidualnych i miejsc postojowych w halach garażowych objętych wspólną, stosowaną dalej nazwą „lokali”, stanowi podstawę do:
  - 1) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanowienia spółdzielczych praw bądź przenoszenia na członków prawa własności,
  - 2) ustalenia przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne.
  
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego zadania, a w ramach tego zadania na poszczególne obiekty i lokale. Zadanie inwestycyjne jest to inwestycja obejmująca zakresem rzeczowym kompleksowo inwestycję podstawową wraz z inwestycjami towarzyszącymi i wspólnymi; zadanie inwestycyjne zależne od charakteru i wielkości obejmuje realizację jednego lub kilku obiektów. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
  
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku, garażu jedno- lub wielostanowiskowego, budowli funkcjonalnie związanych z obiektem), tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich w takim zakresie, jaki określony został w dokumentacji technicznej.  
Do kosztów bezpośrednich inwestycji nie zalicza się kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych na indywidualne zlecenie członków. Również niewykonane na życzenie członka prace wykończeniowe (oraz wyposażenie) a objęte dokumentacją podlegają indywidualnemu rozliczeniu (poza kosztami inwestycji).
  
4. Do kosztów pośrednich związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, jako odrębnej jednostki rozliczeniowej, zalicza się:
  - 1) koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, a także rekompensaty wypłacane osiedlom za grunty pozyskane na cele inwestycyjne z zasobów osiedli oraz rekompensaty za utracone pożytki i koszty odtworzenia utraconych powierzchni najmu, na dzień zakończenia inwestycji w wartości odtworzeniowej,
  - 2) koszty sporządzania dokumentacji projektowej i kosztorysowej, w tym przygotowanie dokumentacji technicznej do wyodrębnień,
  - 3) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,

- 4) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki obiektów, wycięcia drzew itp.,
  - 5) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej prowadzonej przez Zakład Nadzoru Inwestorskiego lub systemem zleconym,
  - 6) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, w szczególności dróg wewnętrznych, chodników, założenia terenów zielonych i wykonania drobnych form architektonicznych,
  - 7) opłaty za przyłączenia do sieci: energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, teletechnicznych itp.,
  - 8) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
  - 9) koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
  - 10) koszty i odsetki kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej wraz z odsetkami, zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji.
  - 11) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji - związane z reklamą, marketingiem i pośrednictwem – do wysokości 1% wartości inwestycji.
5. Koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), rozlicza się na poszczególne obiekty (budynki) proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów.
- W przypadku usytuowania w jednym budynku (obiekcie) lokali o różnym przeznaczeniu (np. lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży) do rozliczenia kosztów pośrednich ma zastosowanie zasada opisana wyżej.
6. W przypadku konieczności zaciągnięcia kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej z uwagi na nie wniesienie przez członków wpłat zaliczkowych na poczet wkładu w terminie, odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji (pkt. 4 ppkt. 10) obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię. W razie rozwiązania umowy, członek spółdzielni zobowiązany jest do pokrycia kosztów i odsetek zaciągniętego kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej.
7. Rekompensaty wypłacane osiedlom:
- za grunty pozyskane na cele inwestycyjne z zasobów osiedli ustalone są na podstawie operatu szacunkowego aktualnego na dzień rozpoczęcia inwestycji w wysokości do 10% wartości gruntu,
  - za utracone korzyści ustalone są na poziomie średnich stawek utraconych najmów dla powierzchni wyłączonych z użytkowania w okresie do 6 miesięcy przed rozpoczęciem inwestycji. Za okres podlegający rekompensacie przyjmuje się czas trwania inwestycji (od rozpoczęcia robót do uzyskania zezwolenia na użytkowanie) powiększony do 6 miesięcy,
  - wysokość rekompensat ustalana jest osobno dla każdej inwestycji.

8. Całkowity koszt inwestycyjny budynku (obiektu) stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku (obiekcie).
9. Koszt inwestycyjny określony w pkt. 8 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem pkt. 6 i 11. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz różnej wysokości, koszty robót rozlicza się najpierw na część mieszkalną i o innym przeznaczeniu proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
10. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do ostatecznego rozliczania kosztów budowy, Spółdzielnia stosuje zasady określone w załączniku do regulaminu, który jest integralną jego częścią.
11. Ustalone w trybie określonym w pkt. 9 koszty inwestycyjne (z wyjątkiem kosztów określonych w pkt. 4 ppkt 10) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali, tj. położenia lokalu; niestandardowej wysokości pomieszczeń; niestandardowej powierzchni balkonu, logii lub tarasu; przynależnego ogródka itp., przy czym:
  - maksymalna, sumaryczna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 - 1,2, a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem dla poszczególnych lokali nie może ulec zmianie dla całego obiektu.
  - powierzchnia obliczeniowa lokali stanowi sumę powierzchni użytkowej pomnożonej przez współczynnik atrakcyjności oraz powierzchni niestandardowych (np. balkonu, tarasu, ogródka) pomnożonych przez odpowiednie współczynniki,
  - tabela współczynników ustalana jest osobno dla każdej inwestycji.
12. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal, określonych według zasad niniejszego regulaminu
13. Ustalenia kosztów budowy i wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się:
  - 1) wstępnie na bazie kosztu planowanego ustalonego decyzją Zarządu na podstawie preliminarza kosztów;
  - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji na podstawie sporządzonego rozliczenia kosztów rzeczywiście poniesionych, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
14. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają zostać ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:
  - 1) deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa, charakter prawny),
  - 2) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót,
  - 4) określenie terminu zakończenia budowy,

- 5) deklarację wyrażającą zgodę członka na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu w przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków kredytowych,
- 6) deklarację członka o gotowości uzupełnienia wkładu do wysokości wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji,
- 7) zobowiązanie Spółdzielni do zwrotu równowartości utraty wartości mieszkania na skutek stwierdzonych wad i usterek niemożliwych do usunięcia,
- 8) warunki rozwiązania umowy.

15. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, garaży i stanowisk postojowych jest dokonywane w terminie od 3 do 6 miesięcy od daty zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego. Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie nakłady określone w pkt. 4, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych.
16. Rozliczenie różnic między planowanym a ostatecznym kosztem budowy (określenie wysokości wymaganego wkładu) oraz rozliczenia wniesionych przez członka spółdzielni zaliczek (zwrotu nadpłaty przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka) winno być sporządzone w ciągu 2 miesięcy od daty zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia przez Radę Nadzorczą.
17. Niniejszy regulamin stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.
18. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do nowych inwestycji rozliczanych po jego uchwaleniu z uwzględnieniem uprawnień nabytych.

### Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali

1. Stosownie do §11 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. (Dz. U. 2012.462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, do ustalania powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych obowiązującą normą jest norma PN-ISO 9836: 1997 - właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych.
  - b) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.
2. Zasady obmiaru i obliczania powierzchni:
  - a) dokładność pomiaru liniowego – do 0,01 m
  - b) dokładność obliczenia powierzchni – do 0,01 m<sup>2</sup>
  - c) obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie podłogi i w świetle ścian w stanie całkowicie wykończonym (z pominięciem cokołów i listew cokołowych)
  - d) nie dolicza się wnęk w ścianach niezależnie od powierzchni, przejść w ścianach, drzwiach i oknach balkonowych oraz nie odejmuje się od powierzchni pomieszczenia pilastrów i innych występow ściennej
3. Zasady uwzględniania wysokości pomieszczeń przy obliczaniu ich powierzchni:
  - a) część pomieszczenia o wysokości wyższej od poziomu danej kondygnacji wyodrębnia się i odrębnie liczy się powierzchnie obydwu części powierzchni
  - b) powierzchnie zewnętrzne, które nie są zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia, dolicza się do powierzchni pomieszczenia (mieszkania, lokalu użytkowego) wykazując oddzielnie:
    - powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy)
    - powierzchnie nakryte (loggie)