

## UCHWAŁA Nr 11 /2019

Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ZGODA” w Białej Podlaskiej  
z dnia 25 marca 2019 roku.

w sprawie uchwalenia zmian w *Regulaminie określającym szczegółowe zasady ustalania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania wysokości wkładów*

---

Na podstawie § 122 ust. 1 pkt 18, w związku z § 62 Statutu Spółdzielni, uwzględniając opinię Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej Rady Nadzorczej uchwala się, co następuje:

### § 1

Uchwala się zmiany w *Regulaminie określającym szczegółowe zasady ustalania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania wysokości wkładów* stanowiącym załącznik do Uchwały Nr 4/2011 Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 24 lutego 2011 r., zawarte w załączniku Nr 1 do uchwały.

### § 2

Ustala się tekst jednolity *Regulaminu określającego szczegółowe zasady ustalania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania wysokości wkładów* stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza  
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ZGODA”  
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Agnieszka Schmidtke  
RADCA PRAWNY  
Lb/B/110

# **BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ZGODA”**

## **w Białej Podlaskiej**

Załącznik do uchwały Nr 11/2019  
Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „ZGODA”  
w Białej Podlaskiej  
w dnia 25.03.2019 r.

### **R E G U L A M I N**

**określający szczegółowo zasady ustalenia kosztów realizacji zadania  
inwestycyjnego oraz ustalenia wysokości wkładów**

#### **PODSTAWA PRAWNA:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285),
3. Statut Spółdzielni
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).

## **SPIS TREŚCI**

**strona**

|                                                                                |                                                                                           |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Rodział I.</b>                                                              | <b>Przepisy ogólne .....</b>                                                              | <b>1</b> |
| <b>Rozdział II.</b>                                                            | <b>Koszty realizacji zadania inwestycyjnego ...</b>                                       | <b>2</b> |
| <b>Rozdział III.</b>                                                           | <b>Rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego<br/>i ustalenia wysokości wkładów .....</b> | <b>3</b> |
| <b>Rozdział IV.</b>                                                            | <b>Postanowienia końcowe .....</b>                                                        | <b>4</b> |
| <b>Załącznik do regulaminu:</b>                                                |                                                                                           |          |
| <b>Ramowa umowa o budowę lokalu mieszkalnego<br/>Wraz z załącznikami .....</b> |                                                                                           | <b>8</b> |

# **I. PRZEPISY OGÓLNE**

## **§ 1**

1. Ustalenie kosztów realizacji inwestycji i ustalenie wysokości kosztów budowy dla poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, przy ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub praw odrębnej własności lokali.
2. Całkowity koszt realizacji inwestycji jako podstawa do ustalania wysokości wkładów budowlanych lub mieszkaniowych oraz spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię odnoszony jest do powierzchni użytkowej budynku która stanowi sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, a w szczególności: pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, ubikacji, spiżarni, alków, holi, korytarzy oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane.  
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego tarasów i loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic.  
Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości równej lub większej od 2,20 m zalicza się w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. 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.  
Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.  
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic obliczoną wg zasad określonych w ust. 3 zdanie 4.  
Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.

5. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów ustalenia kosztów realizacji inwestycji ustala się według dokumentacji technicznej budynku potwierdzonej w czasie jego odbioru, obliczonej według Polskiej Normy PN – 70/B – 02365.
6. Powierzchnię użytkową lokali podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.

## **II. KOSZTY REALIZACJI INWESTYCJI**

### **§ 2**

1. Koszty realizacji inwestycji rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Jeżeli w rozliczanym budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty realizacji takiego budynku dzieli się najpierw na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do kubatury, a następnie rozlicza oddzielnie koszty realizacji lokali mieszkalnych oraz koszty lokali użytkowych w stosunku do ich powierzchni użytkowej.
2. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Bezpośrednie koszty inwestycji zwiększające wartość środków trwałych obejmują:
  - 1/ koszty realizacji robót budowlano – montażowych łącznie z robotami wykończeniowymi i wyposażeniem w zakresie ustalonym w umowach o budowę lokali zawartych przez Spółdzielnię z członkami.  
Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.
  - 2/ koszty nabycia gotowych budynków, maszyn i urządzeń oraz ich montażu, napraw w okresie budowy,
  - 3/ koszty przemieszczania środków trwałych otrzymanych nieodpłatnie,
  - 4/ koszty przygotowania budynków do użytku, rozruchu technologicznego i odbioru oraz ponadnormatywne koszty eksploatacji (np. kotłowni) w okresie dochodzenia do pełnej zdolności użytkowej lub wywołane brakiem podłączenia wszystkich przewidywanych odbiorców,
  - 5/ inne koszty realizacji inwestycji zwiększające bezpośrednio wartość samego budynku.
4. Pośrednie koszty inwestycji zwiększające wartość środków trwałych obejmują:
  - 1/ koszty opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej inwestycji,
  - 2/ koszty związane z pozyskaniem terenów pod budowę oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w okresie realizacji inwestycji,
  - 3/ koszty badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych,

- 4/ koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności wyrębu i karczowania drzew, niwelacji, oczyszczenia terenu i rozbiórek,
  - 5/ koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń na placu budowy w zakresie obciążającym inwestora,
  - 6/ związane z realizacją inwestycji koszty robót wykonanych w obiektach należących do innych użytkowników, nie zwiększających wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,
  - 7/ koszty zagospodarowania otoczenia obiektów kubaturowych,
  - 8/ koszty obsługi, nadzoru i powiernictwa inwestycji,
  - 9/ koszty budowy infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
  - 10/ nie uwzględnione w cenie robót budowlano – montażowych koszty wymaganych przepisami odbiorów częściowych i prób maszyn, instalacji i innych urządzeń,
  - 11/ koszty opłat przyłączeniowych do sieci energetycznych, gazowych, c.o. i wodno – kanalizacyjnych,
  - 12/ koszty ubezpieczeń majątkowych, poniesione przez Spółdzielnię,
  - 13/ koszty corocznych obowiązkowych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
  - 14/ inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, między innymi odsetki od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy.
5. Jeśli koszty pośrednie inwestycji związane są z realizacją więcej niż jednego budynku to ich rozliczenia na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.
6. Straty inwestycyjne obejmują:
- 1/ kary i odszkodowania zapłacone w związku z działalnością inwestycyjną oraz odsetki za zwłokę w regulowaniu faktur,
  - 2/ koszty spornego postępowania sądowego,
  - 3/ przedawnione i umorzone należności,
  - 4/ koszty przygotowania inwestycji z których zrezygnowano lub nie rozpoczęto w okresie 3 lat, licząc od uzyskania pozwolenia na budowę,
  - 5/ straty na sprzedaży składników majątku inwestycyjnego,
  - 6/ straty powstałe w wyniku zdarzeń losowych,
  - 7/ inne straty inwestycyjne.

## **7. Zyski inwestycyjne obejmują:**

- 1/ kary umowne i odszkodowania zapłacone przez dostawców i wykonawców inwestycji, z wyjątkiem potrąceń z faktur wykonawców za wadliwą jakość robót oraz kar za nieterminowe usuwanie wad w okresie rękojmi, które zwiększają fundusz na remonty,
- 2/ zwrot kosztów postępowania sądowego,
- 3/ zapłata należności odpisanych uprzednio na straty,
- 4/ zyski ze sprzedaży składników majątku inwestycyjnego,
- 5/ odszkodowania otrzymane z tytułu strat, o których mowa w ust. 6 pkt 6,
- 6/ inne zyski inwestycyjne.

## **III. ROZLICZENIE KOSZTÓW INWESTYCJI I USTALANIE WYSOKOŚCI WKŁADÓW**

### **§ 3**

1. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali położonych w tym budynku.
2. Ustalenie kosztów budowy lokalu oraz wysokości wkładów dokonuje się dwuetapowo:
  - 1/ wstępnie przez Zarząd – przed rozpoczęciem inwestycji na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej inwestycji i preliminarza kosztów, sporządzonego w oparciu o planowane do poniesienia nakłady na inwestycje,
  - 2/ ostatecznie przez Radę Nadzorczą – po zakończeniu inwestycji, ale nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu i ustalenie wysokości początkowej wkładów dla poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię warunków umowy o budowę lokalu. Umowa taka winna zawierać w szczególności:
  - 1/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 2/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego oraz do uczestniczenia

w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,

3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

5/ określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,  
terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,

6/ określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu jej zakończenia,

7/ termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,

8/ określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

Ramowy wzór umowy o budowę lokalu stanowi załącznik do regulaminu.

4. Ustalone wstępnie oraz ostatecznie koszty budowy lokali i wysokość wkładów budowlanych lub mieszkaniowych mogą być korygowane:

- 1/ współczynnikami atrakcyjności usytuowania mieszkań na kondygnacji,
- 2/ wartością dodatkowych cech użytkowych poszczególnych lokali,

Kryteria korekty kosztów ustala Zarząd Spółdzielni przed rozpoczęciem inwestycji.

Maksymalna rozpiętość zróżnicowania kosztów nie może przekroczyć przedziału 0,9 – 1,1, a łączna wysokość kosztów objętych zróżnicowaniem nie może ulec zmianie.

5. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków<sup>5</sup>. uzyskanych na sfinansowanie kosztów<sup>6</sup>. budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów. budowy lokalu tej osoby, jest ona zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
6. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal podmiotu ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, podmiot ten jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.



#### **§ 4**

- 1. Członek Spółdzielni może zrezygnować z wykonania przez Spółdzielnię normatywnego wykończenia i wyposażenia lokalu, składając w tej mierze stosowne pisemne oświadczenie.**
- 2. Spółdzielnia w przypadku opisanym w ust. 1 dokonuje rozliczenia robót niewykonanych określonych w „porozumieniu w sprawie warunków przyjęcia przez członka lokalu nie w pełni wykończonego” i potrąca wartość tych robót z wynagrodzenia wykonawcy wg kosztorysowej bazy cenowej wynikającej z umowy o realizację inwestycji.**
- 3. Rozliczenia z członkiem z tytułu robót niewykonanych przez Spółdzielnię dokonuje się odrębnie od rozliczenia z tytułu wkładów w terminie nie późniejszym niż ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji.**

#### **§ 5**

- 1. Ostateczne rozliczenie kosztów realizacji inwestycji i ustalenie wysokości wkładów dla poszczególnych lokali dokonywane jest w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**
- 2. Jeżeli w dacie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót nie zakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi wykonanie tych robót.**
- 3. Ustalone w wyniku ostatecznego rozliczenia inwestycji koszty budowy lokalu stanowią podstawę do ostatecznego określenia wysokości wkładów wymaganych od członków z którymi zawarte zostały umowy o budowę lokalu, a także jako podstawa do rozliczeń z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy lokalu.**
- 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku – zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały,**
- 5. Jeżeli wstępnie ustalony wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej wkład.**
- 6. Określenie wartości początkowej lokalu i ostatecznej wysokości wkładu budowlanego może odbywać się również na zasadzie pierwszeństwa w drodze przetargu.  
Warunki przetargu określone są w regulaminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.**

## IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 6

1. Po zakończeniu realizacji inwestycji Spółdzielnia zawiera z członkami umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali.
2. Wartość lokali i infrastruktury, do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali, według kosztów ich budowy, przyjmowana jest na stan majątkowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a wartość lokali dla których ustanowiono prawo odrębnej własności, według kosztów budowy, rozliczana jest w ciężar wniesionego wkładu budowlanego.
3. Szczegółowe zasady ustalania wysokości kosztów budowy stanowią załącznik do zawieranej z członkiem umowy o budowę lokalu.

Regulamin uchwalony został Uchwałą Nr 11/2019 Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania kosztów realizacji inwestycji oraz ustalania wysokości wkładów.

Rada Nadzorcza  
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ZGODA"  
w Białej Podlaskiej

Agnieszka L. Jankowska  
RADCA PRAWNY  
1078/110