

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH
I TOWARZYSZĄCYCH W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNA PRACA”
W KATOWICACH**

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zadania inwestycyjne objęte odrębnymi zbiorczymi zestawieniami kosztów, rozlicza się oddzielnie. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o oddzielnym rozliczaniu grup obiektów lub poszczególnych obiektów wchodzących w skład danego zadania inwestycyjnego.
2. Rozliczania kosztów inwestycji dokonuje się po zakończeniu zadania inwestycyjnego i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów w terminie określonym przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
4. Przez koszty bezpośrednie należy rozumieć koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z przysługującymi wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych, np. koszty przeprowadzenia rozruchu wymiennikowni jeśli należność za te czynności nie jest uwzględniona w cenach robót.
5. Przez koszty pośrednie należy rozumieć wszelkie inne koszty związane z realizacją danej inwestycji (zadania) dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się:
 - a) koszty sporządzania dokumentacji projektowej,
 - b) koszty nadzoru autorskiego,
 - c) koszty prowadzenia badań geologicznych, pomiarów geodezyjnych oraz inne koszty związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, z wyjątkiem kosztów uzyskania terenów przez Spółdzielnię, które zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, chyba że teren stanowi własność Spółdzielni.
 - d) koszty budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
 - e) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wycięcia i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczania terenu, rozbiórek i likwidacji nieprzeznaczonych obiektów,
 - f) koszty robót wykonanych w obiektach należących do innych właścicieli i użytkowników, związane z realizacją inwestycji, nie zwiększające wartości użytkowej ani przeznaczenia tych obiektów,
 - g) koszty urządzenia i ukształtowania terenu (założenia zieleni wewnątrzsiedlowej, drobne formy architektoniczne, chodniki wewnątrzsiedlowe, itp.). Koszty ogrodzeń zalicza się do kosztów pośrednich, o ile nie można ich odnieść do wartości konkretnego składnika majątkowego.
 - h) ponoszone w okresie budowy opłaty za użytkowanie terenu,
 - i) koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej,
 - j) koszty zleconej (obcej) obsługi inwestycji,
 - k) koszty (zarządu) ogólne Spółdzielni,
 - l) inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątkowego.
6. Odsetki od kredytu bankowego za okres realizacji inwestycji stanowią koszty pośrednie zadania.
7. Koszty pośrednie skorygowane o saldo kosztów finansowych i operacyjnych oraz strat i zysków nadzwyczajnych podlegają rozliczeniu na środki trwałe, proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich lub powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład

tych środków trwałych. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza odrębną uchwałą. Nie rozlicza się kosztów pośrednich na inne wartości, tj. tereny, place i grunty pod budowę i środki obrotowe, tj. przedmioty nietrwałe stanowiące pierwsze wyposażenie wybudowanych lokali.

8. Koszty przygotowania inwestycji w części obciążającej dane zadanie, zalicza się do kosztów inwestycji z datą przyjęcia inwestycji do finansowania przez bank, Krajowy Fundusz Mieszkaniowy lub inną instytucję uczestniczącą w finansowaniu inwestycji.

II ROZLICZENIE KOSZTÓW FINANSOWYCH I OPERACYJNYCH ORAZ PRZYCHODÓW Z TYCH TYTUŁÓW ORAZ STRAT I ZYSKÓW NADZWYCZAJNYCH DOTYCZĄCYCH INWESTYCJI SPÓŁDZIELNI

1. Do kosztów finansowych i operacyjnych oraz strat dotyczących inwestycji mieszkaniowych zalicza się:
 - a) odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek, kary i odszkodowania płacone w związku z działalnością inwestycyjną, w szczególności kary i odsetki za zwłokę w regulowaniu faktur, kary administracyjne, odsetki zapłacone członkom lub przyszłym użytkownikom, itp.
 - b) koszty postępowania sądowego,
 - c) koszty z tytułu odpisania należności przedawnionych i umorzonych,
 - d) straty o charakterze losowym,
 - e) koszty przygotowania inwestycji, z której zrezygnowano lub której nie rozpoczęto mimo zatwierdzenia dokumentacji,
 - f) koszty inwestycji, której realizacji zaniechano oraz koszty zabezpieczenia i konserwacji inwestycji czasowo wstrzymanych na podstawie decyzji właściwych organów (koszty inwestycji bez efektu gospodarczego)
 - g) inne koszty określone w odrębnych przepisach lub określone odrębnymi uchwałami Rady Nadzorczej.
2. Do przychodów finansowych i operacyjnych działalności inwestycyjnej oraz zysków nadzwyczajnych zalicza się:
 - a) oprocentowanie od lokat i wkładów, kary, odsetki i odszkodowania uzyskane od wykonawców i dostawców za niedotrzymanie przez nich umów o roboty i dostawy oraz odsetki uzyskane (naliczone) od członków i przyszłych użytkowników, z wyjątkiem kwot potrąconych wykonawcom z tytułu wad i usterek w wykonywaniu robót oraz za nieterminowe usuwanie tych wad i usterek, które są przeznaczone na zwiększenie funduszu na remonty Spółdzielni.
 - b) zwrot kosztów postępowania sądowego,
 - c) wpływu z tytułu należności odpisanych uprzednio na straty,
 - d) odszkodowania otrzymane z tytułu strat losowych,
 - e) inne zyski określone w odrębnych przepisach i odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej.
3. Rozliczeniu z bankiem, Krajowym Funduszem Mieszkaniowym lub inną instytucją finansową, podlegają obiekty przekazywane do eksploatacji i zakończone zadania inwestycyjne.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową sumy wszystkich kosztów dla ustalenia członkowskiego kosztu budowy, jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, domków jednorodzinnych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, na podstawie odrębnej decyzji Rady Nadzorczej, określającej zasady rozliczeń składników majątkowych lub ich części, jeżeli ustalenia niniejszego regulaminu są zbyt ogólne. Powierzchnię użytkową lokali domków i garaży, oblicza się wg sprawdzonej przez inwestora powykonawczej dokumentacji. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej

lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Powierzchnię mieszkania podaje się z dokładnością do 0,1 m².

5. Koszty bezpośrednie ustala się zgodnie z zapłaconymi fakturami za dany budynek lub obiekt, zaś koszty pośrednie dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków lub obiektów, albo proporcjonalnie do ich kosztów bezpośrednich, co określa Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.

III USTALENIA KOSZTÓW BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH, DOMKÓW JEDNORODZINNYCH I GARAŻY

1. Wysokość wkładów własnych członków Spółdzielni określa się przy uwzględnieniu ustaleń umowy kredytowej z bankiem kredytującym, Krajowym Funduszem Mieszkaniowym lub instytucją finansową, uczestniczącą w finansowaniu inwestycji.
2. Podstawą do ustalenia kosztów budowy lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i garaży są koszty rzeczywiste zadania w części przypadającej na te lokale mieszkalne, domki jednorodzinne lub garaże.
3. Do kosztów budowy lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i garaży nie wlicza się kosztów budowy:
 - a) szkół, przedszkoli, żłobków, itp.
 - b) udziałów w budowie lub kosztów sieci uzbrojenia i urządzenia terenu, w tym dróg, które można przekazać właściwym użytkownikom.
 - c) lokali handlowo-usługowych,
4. Koszty budowy składników majątkowych, o których mowa w pkt. 3 o ile nie ma zobowiązanego do ich sfinansowania, pokrywane są przez członków proporcjonalnie do wartości przypadającego dla nich lokalu, domu jednorodzinnego lub garażu lub w oparciu o inne kryteria ustalone przez Radę Nadzorczą i stanowią odrębną część wkładu odpowiadającego udziałowi członka we współwłasności składników majątkowych, o których mowa w pkt. 3
5. Podstawą do ustalenia członkowskiego kosztu budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jest średni koszt wynikający z podzielenia kosztów zadania, zespołu obiektów lub obiektu przez powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych objętych danym zadaniem lub odrębnym zakresem rzeczowym ustalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Koszt budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wynika z pomnożenia jego powierzchni przez średni koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej.
7. Ustalony w sposób podany koszt budowy lokalu mieszkalnego lub garażu służy do:
 - a) określenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego członków, z zastrzeżeniem pkt. 4, obciążeń spłatą zobowiązań długoterminowych lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego, lub prawa do garażu.
 - b) rozliczeń z innymi osobami z tytułu przekazanych środków na finansowanie mieszkań, domów, garaży lub lokali o innym przeznaczeniu.

IV USTALENIA KOSZTÓW BUDOWY LOKALI UŻYTKOWYCH

1. Do lokali użytkowych zalicza się lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, socjalne, kulturalne, zaplecza socjalno-usługowe, lokale przeznaczane na własne

- potrzeby Spółdzielni, pracownie plastyczne jeżeli stanowią odrębny lokal, kotłownie c.o., itp.
2. Fizyczna jednostką rozliczeniową kosztu budynku na poszczególne lokale użytkowe jest koszt budowy $1m^2$ powierzchni użytkowej lub $1m^3$ (kubatury) wszystkich lokali usytuowanych w danym budynku.
 3. Koszt budowy lokalu użytkowego wynika z pomnożenia jego powierzchni lub kubatury przez średni koszt budowy $1m^2$ powierzchni użytkowej lub $1m^3$.
 4. Koszty pierwszego wyposażenia lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni w tym również zaplecza socjalno-usługowe w domach dla emerytów i rencistów, kotłowni c.o. itp. dolicza się do kosztów budowy tych lokali.
 5. Kosztów pierwszego wyposażenia lokali użytkowych dokonanego z nakładów i środków przyszłych u użytkowników nie wlicza się do kosztów budowy lokali użytkowych.
 6. Koszt budowy zaplecza socjalno-usługowego w domach dla emerytów, rencistów i inwalidów wraz z kosztami pierwszego wyposażenia ustala się w wysokości wynikającej z kosztów rzeczywistych poniesionych na ich realizację lub zakup.
 7. Ustalenie rozdz. III pkt. 4 stosuje się odpowiednio.

REGULAMIN ZATWIERDZONO UCHWAŁĄ
RADY NADZORCZEJ
Nr 50/2000 z dnia 29 listopada 2000r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Władysława Jedziniak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
mgr inż. Stanisław Łogusz

UCHWAŁA NR 50/2000

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Wspólna Praca” w Katowicach
z dnia 29 listopada 2000r.

W SPRAWIE:

ZATWIERDZENIA REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I TOWARZYSZĄCYCH W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNA PRACA” W KATOWICACH

Działając na podstawie art. 26 § 2, art. 208 Ustawy z dnia 16 września 1982r.
- „Prawo Spółdzielcze” (Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z póź. zm.) oraz § 25 Statutu Spółdzielni Budowlano-
Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach, a także uwzględniając przepisy Ustawy z dnia 29 czerwca
1994r. „o rachunkowości” (Dz. U. nr 121 z 1994r. z póź. zm.) oraz przepisy Rozporządzeń Rady Ministrów z
dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) i w sprawie
Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 112 z 1999r.), Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

ZATWIERDZIĆ REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH
I TOWARZYSZĄCYCH W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNA PRACA”
W KATOWICACH

§ 2


Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Rady Nadzorczej
nr 1/84 z dnia 10 stycznia 1984r. dot. zatwierdzenia „Zasad rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i
użytkowych w budownictwie wielorodzinnym oraz ustalania wkładów budowlanych w Spółdzielni Budowlano-
Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach” oraz Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/99 z dnia 26 maja
1999r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania inwestycji Rolna –Orkana II etap w Katowicach”.

§ 3

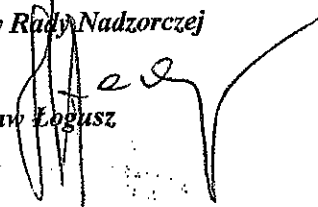
Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Sekretarz

Władysława Jedźniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Stanisław Łoguszyński

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza aa.
2. Zarząd Spółdzielni.
3. Dział Księgowości
4. Dział Techniczny