

REGULAMIN

rozliczania kosztów inwestycyjnych i ustalania ceny sprzedaży lokali realizowanych w systemie deweloperskim w SBM WARDOM

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 roku poz. 438).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (Dz.U. z 2021 roku poz. 1048 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (Dz.U. z 2023 roku poz. 682 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 roku poz.244 z późn. zm.).
5. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1610 z późn.zm.).
6. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1843).
7. Krajowy Standard Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”.
8. Statut SBM WARDOM.

I. Część ogólna

§ 1.

1. SBM WARDOM prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie przygotowania, projektowania, obsługi nabywców lokali, wykonawstwa i nadzoru oraz ewidencjonowania i rozliczeń. W ramach tej działalności realizowane jest budownictwo mieszkaniowe i towarzyszące w systemie deweloperskim wynikające z wieloletnich i rocznych planów inwestycyjnych Spółdzielni.
2. Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji oraz zasady ustalania ceny sprzedawanych lokali w danym zadaniu inwestycyjnym, których realizacja nastąpi po wejściu w życie niniejszego Regulaminu.
3. Dla członków Spółdzielni i ich rodzin, ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego, stosowane będą zasady pierwszeństwa w zawieraniu umów deweloperskich i umów przyrzeczenia sprzedaży.

§ 2.

1. Zadaniem inwestycyjnym jest budynek lub zespół budynków, określony przed rozpoczęciem realizacji inwestycji na podstawie projektu planu zagospodarowania terenu zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Realizacja zadań inwestycyjnych finansowana jest z następujących źródeł:
 - a) wpłat nabywców lokali użytkowych i miejsc postojowych dokonywanych na rachunek Spółdzielni w postaci rat w wysokości i terminach ustalonych w umowie przyrzeczenia sprzedaży, których sumaryczna wielkość równać się będzie cenie sprzedaży,
 - b) wpłat nabywców lokali mieszkalnych, dokonywanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy w banku wskazanym w umowie deweloperskiej, w postaci rat w wysokości i terminach ustalonych w tej umowie,

- c) kredytów bankowych zaciągniętych przez Spółdzielnię,
- d) innych, pozyskanych od osób prawnych i fizycznych, które wniosą własne środki finansowe na podstawie umów o realizację inwestycji wspólnej,
- e) środków finansowych Spółdzielni zaangażowanych przejściowo na przygotowanie i realizację inwestycji, które wraz z oprocentowaniem nie mniejszym niż oprocentowanie na bankowych rachunkach bieżących zostaną zwrócone.

§ 3.

1. Planowany koszt inwestycji stanowi podstawę do ustalenia ceny 1 m² pow. użytkowej według projektowej dokumentacji technicznej lokali.
2. Z nabywcą lokalu Spółdzielnia zawiera umowę przyrzeczenia sprzedaży lub umowę deweloperską. Umowa ta powinna zobowiązać strony, że po wybudowaniu lokalu, nastąpi zawarcie umowy o ustanowienie w drodze aktu notarialnego odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) określenie stanu prawnego terenu, na którym będzie realizowane zadanie inwestycyjne,
 - b) zobowiązanie uczestnika budowy do zapłaty ceny sprzedaży w terminach ustalonych w umowie,
 - c) określenie zakresu rzeczowego i standardu robót realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) inne dokumenty i informacje wymagane przepisami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

II. Powierzchnia użytkowa lokali

§ 4.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to przedpokoje, pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, garderoby, natomiast nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii, tarasów.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części pomieszczenia o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm . Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej .
3. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 5.

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczenia takie jak: magazyny, strychy, piwnice, itp. Do powierzchni lokalu użytkowego nie wlicza się powierzchni: loggii, balkonów i tarasów.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

III. Koszty zadania inwestycyjnego i ustalanie ceny sprzedaży lokali

§ 6.

1. Koszty wytworzenia zadania inwestycyjnego ewidencjonowane są na wydzielonych kontach w księgach rachunkowych Spółdzielni. Dzieli się je na koszty bezpośrednie i pośrednie.
2. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty związane z realizacją robót:
 - a) budowlano-montażowych i wykończeniowych,
 - b) instalacji elektrycznych,
 - c) instalacji sanitarnych,
 - d) elewacyjnych,
 - e) uzbrojenia terenu,
 - f) ukształtowania i zagospodarowania terenu.
3. Kosztami pośrednimi są wszystkie pozostałe koszty związane z realizacją inwestycji nie wymienione w ust. 2, do których zalicza się wszystkie nakłady poniesione w związku z:
 - a) pozyskaniem terenu, wraz z opłatami,
 - b) przygotowaniem terenu do realizacji inwestycji (wycinka drzew, wywóz i składowanie ziemi urodzajnej, rozbiórka obiektów kolidujących z inwestycją),
 - c) materiałami do projektowania,
 - d) dokumentacją projektową i nadzorem autorskim,
 - e) opłatami za opinie, uzgodnienia, ekspertyzy oraz opłaty za decyzje administracyjne na etapie projektowania i realizowania inwestycji oraz próbami i sprawdzeniami związanymi z odbiorami,
 - f) nadzorem specjalistycznym związanym z przyłączeniem do sieci miejskich (np. MPWiK, e-on, VEOLIA, PGNiG),
 - g) udziałem w inwestycjach wspólnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu i dróg oraz opłaty na rzecz organów samorządu terytorialnego,
 - h) pozostałymi kosztami związanymi w szczególności z: opłatami z tytułu inwestorstwa zastępczego, ogrzewaniem budynku w celu osuszenia, obsługą kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację bądź zakończenie inwestycji,
 - i) kosztami nadzoru inwestorskiego.

§ 7.

Koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu, rozlicza się na poszczególne obiekty proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 8.

1. Planowany koszt inwestycji ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji projektowej, kosztów poniesionych na pozyskanie terenu, warunków cenowych wynikających z ofert wykonawców, cen obowiązujących w budownictwie (materiały, technologie), itp. uwzględniając koszty na wydatki nieprzewidziane w wysokości do 10 % planowanego kosztu realizacji inwestycji.
2. Planowany koszt inwestycji uwzględnia również, niewliczane do kosztów wytworzenia zadania, inne koszty związane z realizacją inwestycji, m.in. koszty własne działalności inwestycyjnej Spółdzielni wraz z narzutem kosztów ogólnych Spółdzielni, koszty aktów notarialnych, prowadzenia rachunku deweloperskiego, koszty związane z zaangażowaniem środków Spółdzielni na przygotowanie i realizację inwestycji.
3. Planowany koszt inwestycji stanowi podstawę do ustalenia średniej ceny 1 m² powierzchni i ceny sprzedaży lokalu.

§ 9.

1. Cena sprzedaży lokalu ustalana jest na podstawie średniej ceny m² lokalu przy uwzględnieniu zróżnicowania, wynikającego m.in. z przeznaczenia (lokale mieszkalne, użytkowe,), cech użytkowania poszczególnych lokali i ich lokalizacji (parter, ostatnie piętro, poddasze).
2. Decyzję w tej sprawie wraz z określeniem lokali, których to zróżnicowanie dotyczy podejmuje każdorazowo, dla każdego zadania inwestycyjnego Zarząd Spółdzielni kierując się względami ekonomicznymi i funkcjonalnymi.

§ 10.

Koszty zmian standardowego wyposażenia i wykończenia (roboty dodatkowe i zaniechane) rozlicza się indywidualnie na podstawie kosztorysów sporządzanych dla poszczególnych lokali.

IV. Rozliczanie kosztów inwestycji

§ 11.

Wniesione środki przeznaczone na budowę lokalu rozliczane są wg wartości nominalnej i nie podlegają oprocentowaniu.

§ 12.

1. Ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy dokonuje się po zakończeniu inwestycji, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych i przewidywanych kosztów do poniesienia.
2. Ostateczne rozliczenie inwestycji zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe

§ 13.

1. Zagadnienia nie ujęte w niniejszym Regulaminie będą rozpatrywane według postanowień Statutu i obowiązujących przepisów prawnych.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty decyzją Rady Nadzorczej SBM WARDOM Uchwałą Nr **785/2024** z dnia **21.02.2024** r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr **619/2016** z dnia **24.02.2016** r.