

## **Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.**

### **§ 1**

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się:

- 1) wstępnie – na podstawie przewidywanych kosztów, które są podstawą do zawarcia z członkiem Spółdzielni umowy o budowę lokalu, z uwzględnieniem zróżnicowania jak w § 8,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie kosztów faktycznych, poniesionych przez Spółdzielnię.

### **§ 2**

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

### **§ 3**

Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.

### **§ 4**

Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku), tj. robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem oraz zagospodarowaniem terenu.

### **§ 5**

Do kosztów pośrednich zalicza się:

- 1) koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- 2) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
- 3) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wycięcia drzew itp.,
- 4) koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
- 5) koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, w okresie realizacji inwestycji,
- 6) opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno – ściekowych,
- 7) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej,
- 8) inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego)
- 9) pozostałe koszty.

### **§ 6**

Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów (budynków).



## § 7

Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali w tym budynku.

## § 8

Ustalone w trybie § 4, 5 i 6 koszty budowy, z wyłączeniem robót zgodnie z porozumieniem w sprawie zmian w aranżacji i wyposażenia mieszkania, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej są zróżnicowane w zależności od usytuowania lokalu mieszkalnego na poszczególnych kondygnacjach i wynoszą:

- I kondygnacja parter 98% kosztów budowy,
- II kondygnacja I piętro 103% kosztów budowy,
- III kondygnacja II piętro 102% kosztów budowy,
- IV kondygnacja III piętro 97% kosztów budowy.

Zróżnicowania mogą być zmienione przez Zarząd Spółdzielni.

## § 9

Całkowity koszt budowy lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal określonych według zasad § 8 z uwzględnieniem kosztów robót wykończeniowych (zgodnie z porozumieniem w sprawie zmian w aranżacji i wyposażeniu mieszkania).

## § 10

**Powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali**, stanowiącą podstawę do wstępnego rozliczania kosztów budowy, ustalana jest na podstawie projektu technicznego (budowlanego).

Projektowaną powierzchnie użytkową podaje się z dok. do 0,1 m<sup>2</sup> w świetle ścian wyprawionych:

Powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali, stanowiącą podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, obliczana jest według pomiaru z natury w świetle ścian wyprawionych.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

## § 11

**Powierzchnię użytkową lokali** obmierza się przyjmując wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi, wg powykonawczej dokumentacji budynku w świetle tynku lub pomiarów z natury, z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup> i stosuje się następujące zasady:

### 1) lokale mieszkalne:

- a) do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienka i wc, i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika (garderoby, bokówki), których wysokość jest nie mniejsza niż 2,20m,
- b) do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni pomieszczenia, którego wysokość lub jego część wynosi od 1,40 m do 2,20 m,
- c) do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość wynosi mniej niż 1,40 m,

- d) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane i obudowane.

**2) lokale użytkowe:**

- a) do powierzchni lokalu zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, kuchnie, łazienki, wc, piwnice, garaże, powierzchnie składowe. Zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (np. urządzenia chłodnicze).
- b) powierzchnie służące kilku użytkownikom lokali ( np. wspólny korytarz, pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych wielkościach do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu mieszkalnego i użytkowego nie wlicza się loggii, strychów, balkonów. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

**§ 12**

Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 marca 2005 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/06/2005 z dnia 18 marca 2005 r.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

*Kazimierz Jurkowski*  
inż. Kazimierz Jurkowski

*Zostreciu' formalno-prawny  
nie mogę*

*Jan Lempicki*  
RADCA PRAWNY

mgr Jan Lempicki

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*Barbara Placitowska*  
Barbara Placitowska