

# REGULAMIN INWESTYCYJNY

określający ogólne zasady tworzenia i rozliczania kosztów budowy lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” w Krakowie.

## I. Definicje

*wkład budowlany* – kwota wniesiona przez członka Spółdzielni, na pokrycie całości kosztów budowy poniesionych przez Spółdzielnię, przypadających na ten lokal.

*wymagany wkład budowlany* – wkład budowlany określony w wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

*koszty budowy* – suma wszelkich kosztów związanych z budową i infrastrukturą.

*planowany członkowski koszt budowy* – planowana suma wszelkich kosztów związanych z budową pomniejszona o przewidywane dotacje i refundacje kosztów, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustalona w oparciu o kosztorys inwestorski.

*koszty bezpośrednie* – koszty bezpośrednio związane z budową danego budynku:

- roboty budowlane – montażowe,
- roboty instalacyjne,
- roboty wykończeniowe w pomieszczeniach technicznych i ogólnodostępnych,
- wyposażenie pomieszczeń technicznych i ogólnodostępnych, przy czym wyposażenie pomieszczeń w osprzęt elektryczny (przełączniki, gniazdko) dotyczy wszystkich pomieszczeń,

*koszty pośrednie* – zawierają koszty:

- oszacowanej wartości wieczystego użytkowania,
- sporządzania dokumentacji projektowej,
- badań i pomiarów geologicznych,
- obsługi geodezyjnej,
- przygotowania terenu pod budowę,
- wykonania zewnętrznych sieci tj.
  - linii niskiego napięcia,
  - oświetlenia terenu,
  - centralnego ogrzewania
  - sieci wodociągowej,
  - sieci kanalizacyjnej,
  - kanalizacji opadowej
- nadzoru autorskiego,
- obsługi inwestycyjnej,
- dróg, chodników, placów i parkingów,
- ukształtowania terenu,
- drobnych form architektonicznych,
- innych urządzeń obsługujących więcej niż jeden budynek,
- innych kosztów związanych z realizacją zadania inwestycyjnego.

*roboty budowlano – montażowe obejmują:*

- stan zero,
- stan surowy,
- tynki wewnętrzne,
- podłóża pod posadzki w mieszkaniach,
- posadzki na klatkach schodowych,
- ślusarkę zewnętrzną,
- ślusarkę wewnętrzną klatek schodowych,
- wejście do budynku,
- drzwi wejściowe do mieszkań,
- stolarkę okienną,
- ścianki działowe,
- malowanie na klatkach schodowych,
- elewacje,
- ościeżnice i drzwi wewnętrzne w pomieszczeniach ogólnodostępnych

*roboty instalacyjne to:*

- przyłącza i instalacje wewnętrzne (wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, kanalizacji technicznej, oświetleniowej, elektrycznej, ppoż., fotowoltaiki)

*roboty wykończeniowe to:*

- wykonanie posadzek na klatkach schodowych, w pomieszczeniach technicznych i gospodarczych,
- malowanie ścian,

*wyposażenie to:*

- wyłączniki i gniazdka,
- wanna i bateria wannowa,
- umywalki i baterie umywalkowe,
- muszla klozetowa i deska sedesowa,
- zlewozmywak i bateria,
- inne uzgadniane indywidualnie.

*powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego* – powierzchnia wszelkich pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, antresol, strychów, piwnic i tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu (wysokość w świetle) jest mniejsza 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.

*współczynnik korekcyjny* – wielkość pomniejszająca lub powiększająca wartość metra kwadratowego.

*powierzchnia rozliczeniowa budynku* – to suma powierzchni lokali znajdujących się w tym budynku ustalanych j. w.

## **II. Zasady rozliczania**

### § 1

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa o budowę lokalu określa w szczególności:

- zakres rzeczowy robót,
- określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
- zasady i terminy wnoszenia zaliczek na wkład budowlany,
- zobowiązanie stron do zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### § 2

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy dla każdego zadania inwestycyjnego uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do jego realizacji.

### § 3

Wysokość wkładów budowlanych ustala się:

- wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji w oparciu o planowany członkowski koszt budowy,
- ostatecznie – nie później niż 3 miesiące po zakończeniu inwestycji na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na jej realizację.

### § 4

Koszty bezpośrednie lokalu – rozlicza się jako sumę trzech składników:

- część kosztów robót budowlano – montażowych oraz robót instalacyjnych, przypadających na powierzchnię rozliczeniową danego lokalu,

Jednostkowe koszty robót budowlano – montażowych oraz robót instalacyjnych ustala się przez podzielenie sumy tych kosztów przez powierzchnię użytkową lokali, pomieszczeń przynależnych, piwnic, pomieszczeń gospodarczych i garaży ustaloną na podstawie pomiarów powykonawczych z zastosowaniem współczynników korekcyjnych.

Koszty robót budowlano – montażowych oraz robót instalacyjnych ustala się przez pomnożenie jednostkowych kosztów robót budowlano – montażowych przez powierzchnię użytkową lokalu ustaloną zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu.

Koszty robót wykończeniowych oraz wyposażenia przypadających na dany lokal ustala się na podstawie ewidencji analitycznej kosztów.

### § 5

Koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne budynki, proporcjonalnie do powierzchni rozliczeniowej budynku i poszczególnych lokali.

### § 6

Współczynniki korekcyjne, o których mowa w § 4 ustala się uchwałą Rady Nadzorczej w ramach uchwalania regulaminu ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz trybu rozliczania kosztów budowy właściwego dla danego zadania inwestycyjnego.

### § 7

Powierzchnię użytkową lokali dla celów ostatecznego rozliczenia kosztów budowy oblicza się przed ostatecznym rozliczeniem inwestycji, wg pomiarów z natury lokalu należącego do tego członka z zastosowaniem obowiązującej polskiej normy.

§ 8

Ostatecznie rozliczenie kosztów inwestycji (lub jego części np. zadania) i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali będzie dokonane w terminie do trzech miesięcy od daty przejęcia budynku do użytku.

§ 9

O ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, oraz o różnicy pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a ostatecznymi kosztami budowy lokalu Zarząd poinformuje pisemnie członka Spółdzielni listem poleconym lub za potwierdzeniem.

§ 10

Członek Spółdzielni jest zobowiązany uiścić różnicę, o której mowa w § 9, w terminie 45 dni od daty otrzymania zawiadomienia Zarządu. W tym samym terminie Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić na rzecz członka nadpłatę, o której mowa w § 9.

§ 11

Członek Spółdzielni płacący z opóźnieniem zaliczki za wkład budowlany, obciążony zostanie odsetkami ustawowymi za okres zwłoki.

§ 12

Regulamin ma zastosowanie do inwestycji przyjętych do realizacji po dacie jego uchwalenia.

§ 13

Zagadnienia nieokreślone niniejszym regulaminem są rozpatrywane na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy „Prawo Spółdzielcze”, Statutu Spółdzielni.

*Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Podgórze” w dniu 26 listopada 2024 r. Uchwałą nr 69/20224.*

*Traci moc „Regulamin ustalania wysokości wkładów oraz trybu rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” w Krakowie” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.03.2002 r. wraz z późniejszą zmianą.*

Sekretarz  
RN SM Podgórze  
*Bożena Nowak*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „Podgórze”

*Aleksander Jaglarz*