

**REGULAMIN W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW ZADANIA
INWESTYCYJNEGO - BUDYNKU pn. „MIESZKANIE PRZY METRZE” przy ul.
BELGRADZKIEJ W WARSZAWIE**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ ZNACZENIE TERMINOLOGII UŻYTEJ
W REGULAMINIE**

§ 1

1. Inwestorem zadania inwestycyjnego jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie, zwana w dalszej części Regulaminu „Spółdzielnią”.
2. Inwestorem powierniczym oraz generalnym wykonawcą zadania inwestycyjnego jest Drimex – Bud S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. KEN 36 lok. 207, zwany w dalszej części Regulaminu „Inwestorem Powierniczym”, który w oparciu o postanowienia Umowy Nr 152/2006 z dnia 16 października 2006 r. działa w imieniu i na rzecz SM „Przy Metrze”.
3. Inwestor Powierniczy jest odpowiedzialny za finansowanie i realizację inwestycji w całym okresie jej realizacji.
4. Indywidualnymi inwestorami są osoby fizyczne i prawne, zwane w dalszej części Regulaminu „Finansującymi”, które zawierają umowy o budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca postojowego z Inwestorem Powierniczym oraz uczestniczą w kosztach budowy zadania inwestycyjnego przez wnoszenie wkładów budowlanych na zasadach określonych w umowie.
5. Spółdzielnia nie dopuszcza możliwości zawarcia z Finansującym umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub użytkowego bez jednoczesnego zawarcia umowy o budowę miejsca postojowego, przy czym w wypadku zawarcia umowy na lokal mieszkalny czteropokojowy, bądź lokal użytkowy o powierzchni powyżej 40 m², obowiązek ten dotyczy dwóch miejsc postojowych.

§ 2

1. Spółdzielnia przyjmuje Finansujących niebędących członkami Spółdzielni, z którymi zostały zawarte umowy wymienione w § 1 ust. 4, w poczet członków, na zasadach wynikających ze Statutu Spółdzielni.
2. Finansujący, do czasu spełnienia warunków umożliwiających ustanowienie odrębnej własności, uzyskują ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego, dokonane w oparciu o zasady wynikające z niniejszego Regulaminu, stanowi podstawę do określenia kosztu budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych i innych pomieszczeń realizowanych w ramach tego zadania.
2. Rozliczenie, wykonane zgodnie z ust. 1, stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z Finansującymi z tytułu wkładów budowlanych.

§ 4

Znaczenie terminologii użytej w Regulaminie:

- 1) „zadanie inwestycyjne” – oznacza realizację budynku mieszkalno – usługowo – garażowego przy ul. Belgradzkiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania realizowanej inwestycji, choćby ich realizacja wymagała nakładów na nieruchomości, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego,
- 2) „rzeczywiste koszty” – oznaczają koszty rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię (koszty zaewidencjonowane w księgach rachunkowych Spółdzielni)

na realizację zadania inwestycyjnego. Koszty dotyczące budowy lokali, ponoszone przez Finansujących z pominięciem Spółdzielni, nie będą uwzględniane przy ustalaniu rzeczywistych kosztów budowy,

- 3) „koszty bezpośrednie” – oznaczają koszty poniesione na realizację budynku mieszkalno – usługowo – garażowego, w szczególności: koszty robót budowlanych, instalacyjnych wraz z przyłączami i wykończeniowych oraz koszty wyposażenia wynikające z uzgodnionego standardu lokali,
- 4) „koszty pośrednie” – oznaczają koszty poniesione na budowę niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zadania inwestycyjnego środków trwałych, jak m.in.: infrastruktury podziemnej, stacji trafo, hydroforni, dźwigów, węzłów cieplnych, parkingów ogólnodostępnych itp.,
- 5) „koszty ogólne” – oznaczają koszty ponoszone przy realizacji zadania inwestycyjnego, a niedające się odnieść bezpośrednio do poszczególnych środków trwałych wyłonionych w trakcie jego realizacji. Do kosztów ogólnych zalicza się m.in.:
 - a) równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych jako 7/6, 7/10, cz. 7/11 i cz. 7/5 z obrębu 1-11-05, objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku,
 - b) koszty pozyskania terenu pod budowę, np. odtworzenie w terenie miejsc parkingowych zlikwidowanych dla celów zadania inwestycyjnego, odszkodowania z tytułu wcześniejszych naniesień – (wycinka, przesadzanie, pielęgnacja drzew i krzewów czy partycypacja w kosztach uzbrojenia terenu),
 - c) koszty z tytułu wieczystego użytkowania terenu poniesione do dnia zakończenia budowy oraz koszty nabycia na własność terenu,
 - d) koszty z tytułu podatku od nieruchomości poniesione do dnia zakończenia budowy,
 - e) koszty badań geologicznych i operatów geodezyjnych,
 - f) koszty opracowania dokumentacji projektowej (w dwóch wersjach zagospodarowania działek przewidzianych pod inwestycje),
 - g) koszty budowy ciągów komunikacyjnych - pieszych i jezdnych,
 - h) koszty budowy terenów zabawowych wraz z urządzeniami zabawowymi,
 - i) koszty budowy i przebudowy sieci energetycznej, ciepłowniczej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej,
 - j) koszty opłat za przyłączenia do sieci energetycznej, ciepłowniczej i wodno – kanalizacyjnej,
 - k) koszty instalacji oświetlenia terenów wewnątrzsiedlowych,
 - l) koszty zazielenienia terenu wokół budynków (trawniki, nasadzenia, itp.),
 - m) koszty budowy wolno stojących drobnych form architektonicznych,
 - n) koszty usługi inwestora powierniczego,
 - o) koszty utrzymania biura Spółdzielni - według normy uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - p) koszty obsługi kredytów zaciągniętych w celu realizacji zadania w okresie jego budowy,
 - q) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni.
- 6) „p.u.m.” – jest to suma powierzchni w metrach kwadratowych lokali mieszkalnych w całym zadaniu inwestycyjnym - wg pomiaru metodą ISO na dzień oddania zadania do użytkowania.
Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie wlicza się:

- a) powierzchni miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu wraz z powierzchnią komunikacji,
 - b) powierzchni komórek lokatorskich,
 - c) powierzchni balkonów,
 - d) powierzchni ogrodów zimowych,
 - e) powierzchni tarasów,
 - f) powierzchni lokali użytkowych wbudowanych w budynek,
 - g) powierzchni ogólnej budynku, którą stanowią powierzchnie:
 - klatek schodowych,
 - poddaszy,
 - pomieszczeń technicznych,
 - pomieszczeń gospodarczych,
 - inne zaliczane do ogólnej powierzchni budynku używane przez mieszkańców budynku.
- 7) „roboty dodatkowe” – oznaczają roboty wykonane w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, nieprzewidziane w dokumentacji projektowej, a niezbędne dla jego realizacji. Wszelkie roboty wykonane na życzenie Finansującego wewnątrz lokalu, wynikające z indywidualnej aranżacji lokalu, nie wpływają na wysokość kosztów budowy i podlegają odrębnemu rozliczeniu przez Finansującego z Inwestorem Powierniczym,
- 8) „roboty zaniechane” – oznaczają roboty niewykonane w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, a przewidziane w dokumentacji projektowej. Wszelkie roboty niewykonane na życzenie Finansującego wewnątrz lokalu, a wynikające z indywidualnej aranżacji lokalu, nie wpływają na wysokość kosztów budowy i podlegają odrębnemu rozliczeniu przez Finansującego z Inwestorem Powierniczym,

II. WSTĘPNE ORAZ OSTATECZNE KOSZTY BUDOWY

§ 5

Koszty zadania inwestycyjnego oraz koszty budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych określa się:

- 1) wstępnie, na podstawie:
 - a) kosztów umownych realizowanego zadania inwestycyjnego – wynikających z Umowy Nr 152/2006 z dnia 16 października 2006 r. zawartej pomiędzy Inwestorem Powierniczym a Spółdzielnią,
 - b) równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych jako 7/6, 7/10, cz. 7/11 i cz. 7/5 z obrębu 1-11-05, objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na budowę zadania inwestycyjnego,
 - c) szacunkowych kosztów Spółdzielni związanych z obsługą realizowanego zadania inwestycyjnego.

Wstępny koszt budowy określony przed rozpoczęciem inwestycji może ulec zwiększeniu o:

 - średni wskaźnik wzrostu cen produkcji dla budownictwa mieszkaniowego (publikacja GUS-u pt. „Zmiany cen robót budowlano – montażowych i obiektów budowlanych”- tabela 2, obiekt 1122), gdy w okresie od dnia 1 maja 2007 r. do dnia zakończenia realizacji inwestycji wskaźnik ten przekroczy 2 % ;
 - koszt robót dodatkowych wynikłych w trakcie procesu inwestycyjnego, których nie przewidywał projekt, a okażą się niezbędne przy realizacji zadania.
- 2) ostatecznie, po zakończeniu i rozliczeniu budowy zadania inwestycyjnego na podstawie:
 - a) kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię na jego realizację,

- b) równowartości prawa wieczystego użytkowania gruntu działek oznaczonych jako 7/6, 7/10, cz. 7/11 i cz. 7/5 z obrębu 1-11-05 objętych zadaniem inwestycyjnym, wyliczonej według operatu rzeczoznawcy majątkowego określającego jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie zadania inwestycyjnego.

§ 6

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi podstawę do:
 - 1) zarezerwowania dla Finansującego określonego lokalu (nr lokalu, powierzchnia użytkowa) i miejsca postojowego,
 - 2) określenia wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez Finansującego zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
 - 3) określenia zakresu rzeczowego robót, do których realizacji jest zobowiązana Spółdzielnia,
 - 4) ustalenia terminu wyliczenia ostatecznego kosztu budowy lokalu,
 - 5) ustalenia terminu rozliczenia różnic pomiędzy ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez Finansujących zaliczek (zwrotu nadpłaty wkładu lub obowiązku uzupełnienia wkładu przez Finansującego).
2. Dopuszcza się możliwość stosowania do wstępnie wyliczonego wkładu budowlanego za lokal mieszkalny, użytkowy lub miejsce postojowe upustów i rabatów. Kwoty upustów i rabatów udzielone przez Inwestora Powierniczego podlegają potrąceniu z jego wynagrodzenia za zrealizowanie przedmiotu umowy.

§ 7

Ostateczne rozliczenie kosztów poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych jest dokonywane przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie zadania inwestycyjnego.

§ 8

Rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego polega na:

- 1) ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych składników majątkowych, które po zakończeniu procesu budowy będą stanowiły samodzielne środki trwałe pozostające w składzie majątku trwałego Spółdzielni lub będą przekazane poza Spółdzielnię – odpłatnie lub nieodpłatnie,
- 2) ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych.

§ 9

Rozliczenie kosztów budowy zadania inwestycyjnego przebiega w 4 etapach.:

- 1) etap I – polegający na odpowiednim ewidencjonowaniu kosztów ponoszonych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego,
- 2) etap II – polegający na rozliczeniu kosztów pośrednich i ogólnych,
- 3) etap III – polegający na ustaleniu średniego kosztu budowy 1 m² p.u.m.,
- 4) etap IV – polegający na ustaleniu kosztów budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych.

Etap I – Ewidencja kosztów realizacji

§ 10

1. Z dniem rozpoczęcia realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustala stanowiska kosztów rzeczowych oraz stanowiska kosztów ogólnych, na które odnoszone będą ponoszone narastająco koszty budowy.
2. Stanowiska kosztów rzeczowych ustala się na podstawie dokumentacji projektowej zadania dla każdej jednostki środka trwałego, jaki zostanie wyłoniony w wyniku realizacji zadania.

Do środków trwałych, na które wymagane jest ustalenie kosztów budowy, zalicza się w szczególności:

- 1) budynki i budowle,
 - 2) dźwigi osobowe wbudowane w budynki,
 - 3) węzły cieplne,
 - 4) hydrofornie,
 - 5) elementy infrastruktury, które mogą być przekazywane, po ich wykonaniu, odpowiednim służbom komunalnym, np.:
 - a) stacje trafo,
 - b) odcinki magistrali ciepłowniczej,
 - c) odcinki magistrali wodociągowej czy kanalizacyjnej,
 - d) parkingi zlokalizowane na terenie nieruchomości, do której Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego, ale które są niezbędne dla realizacji zadania inwestycyjnego.
3. Stanowiska kosztów ogólnych służą gromadzeniu kosztów ponoszonych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego, których nie da się bezpośrednio odnieść do któregośkolwiek środka trwałego. Stanowiska te ustala się na podstawie kosztów rodzajowych wynikających z § 4 pkt 5.

§ 11

1. Prowadzenie ewidencji kosztów budowy zadania inwestycyjnego wymaga odpowiedniej dokumentacji źródłowej ponoszonych kosztów, tzn. wystawionej w sposób umożliwiający odpowiednie ich odnoszenie na poszczególne stanowiska ewidencyjne, o których mowa w § 10.
2. Odniesienie na poszczególne stanowiska ewidencyjne, o którym mowa w ust. 1, można osiągnąć w dwojaki sposób:
 - 1) przez pozyskanie faktur lub innych dokumentów potwierdzających poniesione koszty odrębnie dla każdego stanowiska ewidencji kosztów,
 - 2) przez podzielenie wartości na poszczególne stanowiska ewidencji kosztów przez komórkę inwestycyjną Spółdzielni, opiniująca od strony merytorycznej dokumenty dotyczące kosztów.
3. Dla potrzeb rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego niezbędne jest także:
 - 1) fakturowanie lub odpowiednie wydzielenie z faktury (faktur) robót dodatkowych – odrębnie dla każdego stanowiska kosztów,
 - 2) skosztorysowanie robót zaniechanych przewidzianych do wykonania w dokumentacji projektowej, które nie zostały wykonane do momentu rozliczenia rzeczywistych kosztów zadania – odrębnie dla każdego stanowiska kosztów,
 - 3) określenie kosztu budowy lokali użytkowych,
 - 4) określenie kosztu budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Etap II – Rozliczenie kosztów pośrednich i ogólnych

§ 12

1. Na tym etapie rozliczeniu podlegają:
 - 1) rzeczywiście poniesione wg ewidencji księgowej koszty,
 - 2) rzeczywiście poniesione koszty robót dodatkowych,
 - 3) skosztorysowane koszty za roboty zaniechane przewidziane do wykonania w dokumentacji projektowej, lecz niewykonane do momentu rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów pośrednich i ogólnych jest 1m² p.u.m. (powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych) – wyliczonej w oparciu o normę ISO w świetle ścian wyprawionych.
W pierwszej kolejności rozlicza się koszty pośrednie, w drugiej koszty ogólne.
3. Koszty pośrednie i ogólne rozlicza się na budynek realizowany w ramach zadania inwestycyjnego.

Etap III – Ustalenie średniego kosztu budowy 1 m² p.u.m.

§13

1. Na tym etapie rozliczeniu podlegają:
 - 1) koszty budowy budynku określone w wyniku zamknięcia rozliczenia etapu II,
 - 2) koszty budowy lokali użytkowych,
 - 3) koszty budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
2. Wyodrębnia się z kosztów budowy określonych w II etapie rozliczenia kosztów budowy budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy lokali użytkowych. Koszt budowy lokali użytkowych określa się na podstawie indywidualnej kalkulacji określającej poniesione nakłady na ich realizację.

Średni koszt budowy (Skbl) 1 m² powierzchni lokalu użytkowego ustala się przez podział kosztu budowy lokali użytkowych przez sumę ich powierzchni.
Dopuszcza się możliwość zróżnicowania kosztu budowy 1 m² powierzchni lokalu użytkowego w zależności od warunków technicznych i usytuowania w budynku.
3. Wyodrębnia się z kosztów budowy określonych w II etapie rozliczenia kosztów budowy budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy garażu wielostanowiskowego. Średni koszt budowy 1 miejsca postojowego ustala się przez podział kosztu budowy garażu wielostanowiskowego przez ilość miejsc postojowych. Dopuszcza się możliwość zróżnicowania kosztu miejsca postojowego w zależności od warunków technicznych miejsca postojowego.
4. Wyodrębnia się z kosztów budowy części mieszkalnej budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy balkonów, ogrodów zimowych oraz tarasów usytuowanych w istniejącej kubaturze budynku, przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych (nie służących do wspólnego użytku przez mieszkańców budynku jako powierzchnia ogólna budynku w rozumieniu § 4 pkt 6 lit. g).

Średni koszt budowy 1 m² ogrodu zimowego, balkonu oraz tarasu usytuowanego w istniejącej kubaturze budynku ustala się na podstawie indywidualnej kalkulacji kosztów określającej nakłady na 1 m² ich powierzchni.
5. Wyodrębnia się z kosztów budowy budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy pomieszczeń przynależnych, takich jak komórki lokatorskie, które stanowią będą pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych (nie służących do wspólnego użytku przez mieszkańców budynku jako powierzchnia ogólna budynku w rozumieniu § 4 pkt 6 lit. g).

Średni koszt budowy 1 m² komórki lokatorskiej ustala się na podstawie indywidualnej kalkulacji kosztów określającej nakłady na 1 m² ich powierzchni.
6. Średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa się wg wzoru:

$$Skb = \frac{Kb - Kbl - Kbg - Kbb - Kbp}{p.u.m.}$$

gdzie:

- 1) Skb – średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - 2) Kb – koszt budowy określony w II etapie rozliczenia kosztów,
 - 3) Kbl – koszt budowy lokali użytkowych,
 - 4) Kbg – koszt budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
 - 5) Kbb – koszt budowy balkonów, tarasów, ogrodów zimowych,
 - 6) Kbp – koszt budowy komórek lokatorskich,
 - 7) p.u.m. – powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.
7. Dopuszcza się możliwość zróżnicowania kosztu budowy 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zależności od warunków technicznych i usytuowania w budynku.
 8. Rozliczenia średniego kosztu budowy dokonuje Zarząd, natomiast Rada Nadzorcza rozliczenie to zatwierdza w formie uchwały.

Etap IV – ustalenie kosztów budowy lokali i miejsc postojowych

§ 14

1. Całkowity koszt budowy lokalu mieszkalnego, będący podstawą rozliczeń z Finansującym, stanowi sumę kosztów budowy: lokalu, przynależnego do lokalu balkonu, ogrodu zimowego czy tarasu oraz komórki lokatorskiej z uwzględnieniem ewentualnych upustów i promocji udzielonych przez Inwestora Powierniczego.
2. Koszt budowy lokalu mieszkalnego określa się wg wzoru:

$$K_{blm} = S_{kb} \times m^2 \times Wsk + S_{kbb} \times m^2 + S_{Kbp} \times m^2 - K_{prom}$$

gdzie:

- 1) K_{blm} – koszt budowy lokalu,
 - 2) Wsk – współczynnik korygujący S_{kb} uwzględniający warunki techniczne i usytuowanie,
 - 3) S_{kb} – średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 4) S_{kbb} – średni koszt budowy 1 m² balkonu, tarasu, ogrodu zimowego,
 - 5) S_{Kbp} – średni koszt budowy 1 m² komórki lokatorskiej,
 - 6) m² - zrealizowana powierzchnia użytkowa mieszkania, balkonu, ogrodu zimowego, tarasu lub komórki lokatorskiej w m²,
 - 7) K_{prom} – kwota upustów i promocji udzielonych przez Inwestora Powierniczego.
3. Całkowity koszt budowy lokalu użytkowego, będący podstawą rozliczeń z Finansującym, stanowi sumę kosztów budowy: lokalu, przynależnych do lokalu pomieszczeń np. komórki lokatorskiej z uwzględnieniem ewentualnych upustów i promocji udzielonych przez Inwestora Powierniczego.
 4. Koszt budowy lokalu użytkowego określa się wg wzoru:

$$K_{blu} = S_{kbl} \times m^2 \times Wsk + S_{Kbp} \times m^2 - K_{prom}$$

gdzie:

- 1) K_{blu} – koszt budowy lokalu użytkowego,
 - 2) S_{kbl} – średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - 3) Wsk – współczynnik korygujący S_{kb} , uwzględniający warunki techniczne i usytuowanie,
 - 4) S_{Kbp} – średni koszt budowy 1 m² komórki lokatorskiej,
 - 5) m² - zrealizowana powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego i komórki lokatorskiej w m²,
 - 6) K_{prom} – kwota upustów i promocji udzielonych przez Inwestora Powierniczego.
5. Koszt budowy miejsca postojowego, będący podstawą rozliczeń z Finansującym, ustalany jest na podstawie zasad określonych w § 13 ust.3.

Sytuacje szczególne

§ 15

W finansowaniu kosztów realizacji zadania inwestycyjnego mogą wystąpić sytuacje szczególne, do których przede wszystkim należy zaliczyć:

- 1) pośrednie, całkowite lub częściowe finansowanie kosztów budowy elementów infrastruktury przez Gminę,
- 2) odpłatne przekazanie elementów infrastruktury określonym dostawcom mediów,
- 3) istnienie lokali o sufitach nierównoległych do podłogi,
- 4) istnienie lokali, w których położenie sufitów w stosunku do podłogi jest podwyższone,

- 5) istnienie lokali, w których ze względu na konstrukcję budynku i jego usytuowanie stwierdzono odbiegające od standardu warunki techniczne i lokalizacyjne,
- 6) pozyskanie kar od Inwestora Powierniczego z tytułu zawinionej przez niego zwłoki w realizacji zadania inwestycyjnego,
- 7) pozyskanie odsetek za zwłokę w wyniku nieterminowego regulowania przez Finansujących zaliczek na poczet wkładów budowlanych.

§ 16

1. Gmina może uczestniczyć, w sposób pośredni, w finansowaniu kosztów budowy elementów infrastruktury, przekazywanych nieodpłatnie określonym instytucjom komunalnym, w formie częściowego lub całkowitego zwrotu środków wyłożonych przez inwestora na budowę tejże infrastruktury.
2. Zwrot środków, o których mowa w ust.1, może mieć miejsce przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy lub po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.
3. W razie gdy zwrot następuje przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przekazane środki zmniejszają koszty pośrednie zadania inwestycyjnego.
4. W razie gdy zwrot następuje po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przekazane środki zmniejszają wartość początkową środków trwałych i podlegają zwrotowi Finansującym proporcjonalnie do powierzchni lokali.

§ 17

1. Odpłatne przekazanie elementów infrastruktury dostawcom mediów następuje na podstawie faktury VAT. Ewidencja takiej czynności w księgach rachunkowych przebiega następująco:
 - a) w razie gdy sprzedaż następuje przed ostatecznym rozliczeniem kosztów zadania, koszt budowy sprzedawanego środka zmniejsza koszty budowy,
 - b) w razie gdy sprzedaż następuje po ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania, koszt budowy sprzedawanego środka zmniejsza wartość majątkową środka trwałego (środków trwałych), któremu (którym) środek ten służy.
2. Uzyskane w wyniku sprzedaży środki, po odjęciu należnego podatku VAT, podlegają zwrotowi Finansującym według zasad określonych w § 16.

§ 18

1. Do powierzchni użytkowej w lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi:
 - 1) nie wlicza się powierzchni nominalnej, gdy odległość sufitu od podłogi wynosi mniej niż 140 cm,
 - 2) zalicza się 50 % powierzchni nominalnej, gdy odległość sufitu od podłogi mieści się w przedziale od 140 cm do 220 cm,
 - 3) zalicza się 100 % powierzchni nominalnej, gdy odległość sufitu od podłogi przekracza 220 cm.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1, ma zastosowanie, gdy nierównoległe do podłogi sufity zostały zaprojektowane w projekcie pierwotnym.

§ 19

1. W lokalach, w których odległość sufitu od podłogi jest większa od wysokości powtarzalnej kondygnacji mieszkalnej, powinien zostać ustalony wskaźnik przeliczeniowy, którego zastosowanie umożliwi ustalenie prawidłowego poziomu rzeczywistych kosztów ich budowy. Wskaźnikiem tym przemnaża się nominalną powierzchnię użytkową, wyprowadzając w ten sposób przeliczeniową powierzchnię użytkową.
2. Przeliczeniowa powierzchnia użytkowa ma zastosowanie przy ustaleniu średniego kosztu budowy budynku, w którym takie lokale występują oraz przy ustaleniu kosztu budowy danego lokalu (postanowienia § 13 i 14 stosuje się odpowiednio).

§ 20

1. W lokalach, w których występują odbiegające od standardu powierzchnie zajęte przez konstrukcje budynku, szachty instalacyjne itp. oraz niekorzystne usytuowanie w stosunku do stron świata i okolicznych budynków, może zostać ustalony wskaźnik korygujący, którego zastosowanie umożliwi ustalenie prawidłowego waloru użytkowego lokalu.
2. Wskaźnikiem tym przemnaża się średni koszt budowy lokalu, korygując jego wartość.

§ 21

3. Naliczone i wyegzekwowane kary od Inwestora Powierniczego z tytułu jego zawinionej zwłoki w realizacji zadania inwestycyjnego podlegają rozliczeniu według poniższych zasad:
 - 1) w razie, gdy pozyskanie środków następuje przed ostatecznym rozliczeniem kosztów zadania inwestycyjnego, środki te zmniejszają jego koszty budowy,
 - 2) w razie, gdy pozyskanie środków następuje po ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania, środki te podlegają rozliczeniu bezpośrednio z Finansującymi.
4. Sposób rozliczenia, o którym mowa w ust.1, następuje w sposób analogiczny jak w § 16.
5. Pozyskane odsetki za zwłokę za nieterminowe regulowanie przez Finansujących zaliczek na poczet wkładów budowlanych nie zmniejszają kosztów budowy zadania inwestycyjnego i podlegają rozliczeniu z Inwestorem Powierniczym.

§ 22

Koszty pozyskania terenu, który w dacie rozliczenia inwestycji nie stanowił własności Spółdzielni lub nie był w jej użytkowaniu, ponoszą Finansujący, których prawa majątkowe związane są z inwestycją posadowioną na tym terenie.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23

Spółdzielnia zawiadamia Finansującego o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy zadania inwestycyjnego dokonany w oparciu o niniejszy Regulamin i wysokości kosztów w części przypadającej na jego lokal mieszkalny, użytkowy i miejsce postojowe w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia rozliczenia kosztów przez Radę Nadzorczą.

§ 24

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego to podlega ona rozliczeniu w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o wysokości tej różnicy.

§ 25

W wypadku niedochowania terminu określonego w § 24, Spółdzielnia nalicza Finansującemu (do dnia dokonania wpłaty) odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 26

Wystąpienie przez Finansującego na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego z roszczeniami dotyczącymi rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego nie zwalnia Finansującego z obowiązku wniesienia kosztów budowy jego lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego, w wysokości, terminie i trybie ustalonym przez Spółdzielnię.

§ 27

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 – ze zmianami)