

Uchwała Nr 21/98
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"
z dnia 14.05. 1998 r.

w sprawie: **Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM "Przy Metrze"**

Działając na podstawie § 76 ust. 1 pkt 9 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

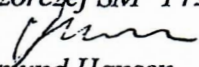
Uchwała „Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM <Przy Metrze>” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Do realizacji Uchwały zobowiązuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Asmund Hansen

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Zdzisław Białokozowicz

ADGA PRAWO

mgr Jolanta Trojanczyk
WA 0117

Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych

w SM "Przy Metrze"

§ 1.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji budowlanych polega na ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych składników majątkowych, które po zakończeniu procesu budowy będą stanowiły samodzielne jednostki środków trwałych pozostające w składzie majątku trwałego Spółdzielni lub będą przekazane poza Spółdzielnię - odpłatnie, lub nieodpłatnie. Polega także na ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych lokali.
2. Znaczenie terminologii użytej w niniejszych "Zasadach":
 - a) "rzeczywiste koszty" - oznacza koszty rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię /koszty zaewidencjonowane w księgach rachunkowych Spółdzielni/.
Znaczy to, że koszty dotyczące budowy lokali, ponoszone przez członków lub innych użytkowników z pominięciem Spółdzielni, nie będą uwzględniane przy ustalaniu rzeczywistych kosztów budowy,
 - b) "koszty bezpośrednie" - oznacza koszty bezpośrednio dotyczące budowy danych jednostek środków trwałych; o których mowa w ust. 1,
 - c) "koszty pośrednie" - oznacza koszty budowy środków trwałych, towarzyszących budynkom, które to koszty, w ostatecznym rozliczeniu należy doliczyć do kosztów budowy budynków /koszty budowy infrastruktury podziemnej, stacji trafo, hydrofoni, dźwigów, węzłów cieplnych, itp./,
 - d) "koszty ogólne" - oznacza koszty ponoszone w związku z realizacją zadania, nie dające się odnieść bezpośrednio do poszczególnych środków trwałych,
 - e) "pum /powierzchnia użytkowa mieszkań/" - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych w poszczególnych budynkach i razem, wg pomiaru na dzień oddania obiektu do użytkowania, z pominięciem powierzchni garaży i stanowisk postojowych wbudowanych w budynek, oraz powierzchni ogólnej budynku, do której zalicza się powierzchnie:
 - klatek schodowych,
 - holi,
 - pralni,
 - suszarni,
 - wózkowni,
 - komór zsypowych,
 - poddaszy,
 - piwnic,
 - pomieszczeń technicznych,
 - balkonów,
 - loggi,
 - itp.,

- f) "zaniechania" - oznacza ograniczenie, na życzenie przyszłego użytkownika lokalu, przewidzianych w dokumentacji projektowej robót wewnątrz lokalu,
- g) "roboty dodatkowe" - oznacza wykonanie, na życzenie przyszłego użytkownika lokalu, nie przewidzianych w dokumentacji projektowej dodatkowych robót wewnątrz lokalu.

§ 2.

Rozliczenie kosztów inwestycji budowlanych przebiega w 4 etapach tj.:

- a) etap I - polegający na odpowiednim ewidencjonowaniu kosztów ponoszonych w trakcie realizacji inwestycji,
- b) etap II - polegający na rozliczeniu kosztów pośrednich i ogólnych,
- c) etap III - polegający na ustaleniu średniego kosztu budowy 1 m² pum,
- d) etap IV - polegający na ustaleniu kosztów budowy poszczególnych lokali.

Etap I - Ewidencja kosztów realizacji.

§ 3.

1. W momencie rozpoczęcia realizacji zadania inwestycyjnego, jednostka organizacyjna, której obowiązkiem będzie rozliczenie rzeczywiście poniesionych kosztów budowy, ustala stanowiska kosztów, na które odnoszone będą ponoszone narastająco koszty budowy. Stanowiska kosztów ustala się na podstawie dokumentacji projektowej zadania, dla każdej jednostki środka trwałego, jaki zostanie wyłoniony w wyniku realizacji zadania oraz stanowisko kosztów ogólnych.
2. Do środków trwałych, na które wymagane jest ustalenie kosztów budowy, zalicza się w szczególności:
 - a) poszczególne budynki / mieszkalne i niemieszkalne/,
 - b) dźwigi osobowe i towarowe wbudowane w budynki,
 - c) węzły cieplne,
 - d) hydrofornie,
 - e) elementy infrastruktury, które są przekazywane, po ich wykonaniu, odpowiednim służbom komunalnym, np.:
 - stacje trafo,
 - odcinki magistrali ciepłowniczej,
 - odcinki magistrali wodociągowej czy kanalizacyjnej,
 - itp.
3. Stanowisko kosztów ogólnych służy gromadzeniu kosztów ponoszonych w związku z realizacją zadania, których nie da się bezpośrednio odnieść do któregośkolwiek środka trwałego. Do kosztów tych zalicza się w szczególności:
 - koszty pozyskania terenu pod budowę,
 - opłaty z tyt. wieczystej dzierżawy terenu, poniesione do dnia zakończenia budowy,
 - podatek od nieruchomości, opłacony do dnia zakończenia budowy,
 - koszty badań geologicznych,

- koszt opracowania dokumentacji projektowej,
- koszty budowy ciągów komunikacyjnych pieszych i jezdnych,
- koszty budowy miejsc parkingowych,
- koszty budowy terenów zabawowych, łącznie z urządzeniami zabawowymi,
- koszty instalacji oświetlenia terenów wewnątrzsiedlowych,
- koszty zazielenienia terenu wokół budynków /trawniki, nasadzenia, itp./,
- koszty budowy dekoracyjnych form architektonicznych, wolno stojących / fontanny, rzeźby itp.,
- koszty usługi inwestora zastępczego - powierniczego,
- koszty utrzymania biura Spółdzielni wg. normy uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- odsetki od kredytów naliczone przez bank w okresie realizacji zadania,
- itp.

§ 4.

1. Prowadzenie ewidencji ponoszonych kosztów budowy, w układzie jak wyżej, wymaga odpowiednio emitowanej dokumentacji źródłowej ponoszonych kosztów, tzn. emitowanej w sposób umożliwiający bezpośrednie ich odnoszenie na poszczególne stanowiska ewidencyjne, o których mowa w ust. 1, 2 i 3.

Uzyskanie, spełniającej powyższe wymagania, dokumentacji można osiągnąć w dwojaki sposób, tzn.:

- a/ wykonawca zadania, lub inwestor zastępczy - powierniczy, będą emitowali faktury odrębnie dla każdego stanowiska ewidencji kosztów, lub
- b/ odpowiednia służba, lub instytucja opiniująca faktury od strony merytorycznej, wyemitowane przez wykonawcę lub inwestora zastępczego - powierniczego faktury, w sposób im dogodny, podzieli ich wartość na poszczególne stanowiska ewidencji kosztów.

2. Dla potrzeb rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego niezbędne jest także:

- a) skosztorysowanie robót zaniechanych - dla każdego lokalu odrębnie,
- b) fakturowanie, lub odpowiednie wydzielenie z faktury /faktur/, robót dodatkowych - odrębnie dla każdego lokalu,
- c) skosztorysowanie robót przewidzianych do wykonania w dokumentacji projektowej, które nie zostały wykonane do momentu rozliczenia rzeczywistych kosztów zadania - dla każdego stanowiska ewidencji kosztów odrębnie,
- d) określenie kosztu budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki.

Etap II - Rozliczenie kosztów pośrednich i ogólnych.

§ 5.

Na tym etapie, rozliczeniu podlegają:

- rzeczywiście poniesione koszty wg ewidencji księgowej,

- skosztorysowane koszty robót nie wykonanych, do momentu rozliczenia kosztów zadania, lecz przewidzianych do wykonania w dokumentacji projektowej.
Efektem rozliczenia kosztów na tym etapie jest doprowadzenie kosztów jw. do poszczególnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów pośrednich i ogólnych jest $1m^2$ pum. /powierzchni użytkowej mieszkań/.

W pierwszej kolejności rozlicza się koszty pośrednie - w drugiej koszty ogólne.

3. Koszty pośrednie budynków są to koszty bezpośrednie środków trwałych towarzyszących budynkom dla prawidłowego ich funkcjonowania. Do środków tych zalicza się zarówno te, które zostaną /zostały/ przekazane odpowiednim służbom miejskim jak i te, które pozostaną na majątku Spółdzielni.

Rozliczenie kosztów pośrednich przebiega wg zasady: - "Koszty realizacji danego środka trwałego przejmują te budynki, którym środki te służą".

4. Koszty ogólne zadania rozlicza się zawsze na wszystkie nowo budowane budynki proporcjonalnie do ich pum.

Etap III - Ustalenie średniego kosztu budowy $1m^2$ pum.

§ 6.

1. Na tym etapie rozliczeniu podlegają:

- koszty budowy poszczególnych budynków, określone w wyniku zamknięcia rozliczenia etapu II,
- rzeczywiście poniesione koszty robót dodatkowych, zsumowane w przekroju poszczególnych budynków,
- skosztorysowane koszty robót zaniechanych, zsumowane w przekroju poszczególnych budynków,
- określone koszty budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki.

2. Ustalenie średniego kosztu budowy dla poszczególnych budynków, przebiega wg. wzoru:

$$S_{kb} = \frac{K_b - K_{bg} - K_{rd} + K_{rz}}{p_{um}}$$

Gdzie:

S_{kb} = średni koszt budowy budynku,

K_b = koszt budynku określony w II etapie rozliczenia kosztów,

K_{bg} = koszt budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki,

K_{rd} = suma rzeczywistych kosztów robót dodatkowych w danym budynku,

K_{rz} = suma skosztorysowanych kosztów zaniechań w danym budynku,

p_{um} = suma m^2 pum w danym budynku.

3. Średni koszt budowy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

Etap IV - Ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali.

§ 7.

Ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, przebiega wg. wzoru:

$$Kbl = Skb \times m^2 + Krd - Krz$$

Gdzie:

Kbl = koszt budowy lokalu,
 Skb = średni koszt budowy danego budynku,
 m^2 = suma m^2 pum danego lokalu,
 Krd = rzeczywiste koszty robót dodatkowych w danym lokalu,
 Krz = skosztorysowane koszty robót zaniechanych w danym lokalu.

Sytuacje szczególne.

§ 8.

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

- uczestnictwo Urzędu Gminy w finansowaniu kosztów budowy elementów infrastruktury, przekazywanych nieodpłatnie określonym instytucjom komunalnym,
- odpłatne przekazanie elementu /elementów/ infrastruktury określonym instytucjom komunalnym,
- np. urządzenie, na koszt przyszłego użytkownika, do jego wyłącznej dyspozycji, miejsca parkingowego na parkingu ogólnodostępnym,
- występujące, w nowo budowanych budynkach, lokale o sufitach nierównoległych do podłogi,
- występujące, w nowo budowanych budynkach, lokale, w których położenie sufitów w stosunku do podłogi jest podwyższone - np. w lokalach usługowych położonych w parterze.

§ 9.

1. Urząd Gminy może uczestniczyć, w sposób pośredni, w finansowaniu kosztów budowy elementów infrastruktury, przekazywanych nieodpłatnie określonym instytucjom

komunalnym, w formie częściowego lub całkowitego zwrotu pieniędzy wyłożonych przez inwestora na budowę tejże infrastruktury.

Zwrot ten może mieć miejsce przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy - może też mieć miejsce po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy i to w odległym czasie, przy czym Urząd Gminy, przekazując inwestorowi określoną kwotę pieniędzy, nie wskazuje jakie elementy infrastruktury są tą kwotą objęte.

2. W przypadku gdy zwrot następuje przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy, należy przekazaną kwotę podzielić przez m^2 pum wszystkich budynków; następnie uzyskaną normę przemnożyć przez m^2 pum poszczególnych budynków i o uzyskane kwoty zmniejszyć koszty pośrednie poszczególnych budynków.

W ewidencji księgowej następują zapisy zmniejszające koszty inwestycji zaewidencjonowane na koncie "Inwestycje budowlano-montażowe" w ciężar konta "Rozrachunki z Urzędem Gminy".

3. W przypadku gdy zwrot następuje po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, należy przekazaną kwotę podzielić przez m^2 pum wszystkich budynków; następnie uzyskaną normę przemnożyć przez:

a/ m^2 pum poszczególnych budynków,

b/ m^2 pum poszczególnych lokali.

Kwoty uzyskane w wyniku działania a/ zmniejszają wartość początkową środków trwałych - w ciężar konta "Rozrachunki z Urzędem Gminy".

Kwoty uzyskane w wyniku działania b/ należy zwrócić członkom Spółdzielni, w formie gotówki, księgując syntetycznie i analitycznie:

W-n "Fundusz wkładów budowlanych",

Ma "Rozrachunki z członkami z tyt. wkładów budowlanych".

Wypłata:

W-n "Rozrachunki z członkami z tyt. wkładów budowlanych",

Ma "Kasa" lub "Bank".

§ 10.

1. Odpłatne przekazanie elementu infrastruktury, określonej instytucji komunalnej, następuje na podstawie faktury VAT. Ewidencja tego zdarzenia w księgach rachunkowych przebiega następująco:

a/ w przypadku gdy sprzedaż następuje przed ostatecznym rozliczeniem kosztów zadania, koszt budowy sprzedawanego środka zmniejsza koszty budowy, zaewidencjonowane na koncie "Inwestycje budowlano-montażowe" w ciężar odpowiedniego konta sprzedaży.

b/ w przypadku gdy sprzedaż następuje po ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania, koszt budowy sprzedawanego środka zmniejsza wartość majątkową środka trwałego /środków trwałych/, któremu /którym/ środek ten służył /patrz § 5 ust. 3/.

Uzyskane, w wyniku sprzedaży, środki pieniężne, po odjęciu należnego podatku VAT, należy zwrócić członkom Spółdzielni, zamieszkującym w budynkach, którym sprzedany środek służył.

Zapisy w księgach rachunkowych - jak w § 9. ust 3. - odpowiednio.

§ 11.

1. Urządzenie na koszt przyszłego użytkownika, do jego wyłącznej dyspozycji, miejsca parkingowego na parkingu ogólnodostępnym, zmniejsza koszty ogólne zadania zaewidencjonowane na koncie "Inwestycje budowlano-montażowe" w ciężar konta "Rozrachunki z członkami, najemcami i usługobiorcami z pozostałych tytułów".
2. Wpłata, wniesiona przez członka Spółdzielni, na sfinansowanie kosztów urządzenia miejsca parkingowego na parkingu ogólnodostępnym nie jest wkładem budowlanym a członek Spółdzielni nie otrzymuje spółdzielczego prawa do miejsca parkingowego. Jednakże fakt ten powinien być zaewidencjonowany na koncie pozabilansowym.

§ 12.

1. W lokalach o sufitach nierównoległych do podłogi:
 - nie wlicza się do powierzchni użytkowej /pum/ - powierzchni o suficie, którego wysokość od podłogi wynosi mniej niż 140 cm,
 - których wysokość sufitu od podłogi mieści się w przedziale od 140 cm do 220 cm - do powierzchni użytkowej /pum/ zalicza się 50% powierzchni nominalnej,
 - których wysokość przekracza 220 cm - do powierzchni użytkowej zalicza się 100% powierzchni nominalnej.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1., ma zastosowanie wówczas gdy nierównoległe do podłogi sufity zostały zaprojektowane w projekcie pierwotnym.
Nierównoległe do podłogi sufity, wykonane na życzenie użytkownika, należy rozliczać jako koszty zaniechań i robót dodatkowych.

§ 13.

1. W lokalach, w których wysokość sufitu od podłogi jest większa od normy wysokości stosowanej w mieszkaniach, powinien być ustalony wskaźnik przeliczeniowy, zastosowanie którego umożliwi ustalenie prawidłowego poziomu rzeczywistych kosztów ich budowy. Wskaźnikiem tym przemnaża się m² powierzchni użytkowej nominalnej wyprowadzając, w ten sposób, powierzchnię użytkową przeliczeniową.
2. Przeliczeniowa powierzchnia użytkowa ma zastosowanie przy ustalaniu średniego kosztu budowy budynku, w którym lokal /lokale/ ten /te/ występują oraz przy ustalaniu kosztu budowy danego lokalu /§ 6 i § 7 - odpowiednio/.

Warszawa 2.04.1998r.

Za zgodność z oryginałem
Radca Prawny
Jolanta Trojanowska
Wa-2537
Warszawa, dnia 18.10.2010r.

Za zgodność z oryginałem
Radca Prawny
Jolanta Trojanowska
Wa-2537
Warszawa, dnia 29.03.2011r.

UCHWALA NR 13/2000
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 22 września 2000 roku

w sprawie
zmiany „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych
w SM „Przy Metrze”

Na podstawie § 76 ust. 1 pkt 8 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SM „Przy Metrze” uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się do „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze” następujące zmiany.

1) § 1 punkt 2 podpunkt e/ otrzymuje brzmienie

e/ „p_{um} (powierzchnia użytkowa mieszkań) jest to suma powierzchni w metrach kwadratowych poszczególnych lokali mieszkalnych w całym zadaniu inwestycyjnym (lub budynku, w przypadku zadania jednobudynkowego), wg pomiaru na dzień oddania zadania do użytkowania

Do powierzchni użytkowej mieszkań nie zalicza się

- powierzchni garaży,
- stanowisk postojowych,
- lokali użytkowych wbudowanych w budynek oraz powierzchni ogólnej budynku, do której zalicza się powierzchnie:
 - klatek schodowych,
 - holi,
 - pralni,
 - suszarni,
 - wózkowni,
 - komór zsypowych,
 - poddaszy,
 - piwnic,
 - pomieszczeń technicznych,
 - balkonów,
 - loggi,
 - oraz inne powierzchnie zaliczane do ogólnej powierzchni budynku używane przez mieszkańców budynku.

2) § 4 punkt 2 podpunkt d/ otrzymuje brzmienie:

„d/ określenie kosztu budowy garaży, stanowisk postojowych i lokali użytkowych wbudowanych w budynek.”

2 otrzymuje brzmienie:

średniego kosztu budowy dla poszczególnych budynków przebiega wg wzoru

$$S_{kb} = \frac{K_b - K_{bg} - K_{lu} - K_{rd} + K_{rz}}{P_{am}}$$

dní koszt budowy budynku
zt budowy określony w II etapie rozliczania kosztów,
zt budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynek,
zt budowy lokali użytkowych wbudowanych w budynek,
na rzeczywistych kosztach robót dodatkowych w danym budynku,
na skosztyrowanych kosztach zamachów w danym budynku,
na m² w danym budynku.

§ 2

ania uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni

§ 3

wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący

SM "Przy Metrze"

ślikowska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Zdzisław Białokozowicz

UCHWAŁA nr 6/2001
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 17 stycznia 2001 r.

w sprawie: zmiany „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze”

Na podstawie § 76 ust. 1 pkt 8 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SM „Przy Metrze” uchwala, co następuje:

§ 1

Do „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze” przyjętych uchwałą nr 21/98 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.1998r.(z późn. zm.) – wprowadza się następującą zmianę:

1. § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Rozliczenia średniego kosztu budowy dokonuje Zarząd, natomiast Rada Nadzorcza rozliczenie to zatwierdza”

§ 2

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Joanna Słasińska

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Andrzej Słojan

Uchwała Nr 46/01
Rady Nadzorczej S.M. „Przy Metrze”
z dnia 27 sierpnia 2001 r.

w sprawie: zmiany „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w S.M. „Przy Metrze”

Działając na podstawie § 76 ust. 1 pkt 8 statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza S.M. „Przy Metrze” uchwala co następuje:

§ 1

Do „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych S.M. „Przy Metrze” w brzmieniu przyjętym uchwałą Nr 6/2001 Rady Nadzorczej z dnia 17 stycznia 2001 r. - wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust. 2 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) „inwestycja budowlana” oznacza nakłady finansowe przeznaczone przez Spółdzielnię na budowę lub nabywanie budynków mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lokali użytkowych oraz garaży, w tym także związane z tym urządzenia infrastruktury - w szczególności węzły ciepłne, place zabaw, drogi, chodniki, ścieżki rowerowe, powierzchnie biologicznie czynne, altanki śmietnikowe.”

2) w § 6 dodaje się ust. 3 o treści:

„3. W przypadku inwestycji, w których - ze względu na urządzenia techniczne i powierzchnie wspólne, służące mieszkańcom więcej niż 1 budynku - ustalenie średniego kosztu budowy dla poszczególnych budynków jest utrudnione - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o ustaleniu tego kosztu w odniesieniu do całego zadania inwestycyjnego lub do jego części.”

3) w § 6 dotychczasowy ust. 3 oznacza się jako ust. 4.

§ 2

Do realizacji uchwały zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do inwestycji nierozliczonych w dniu podjęcia uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej S.M. „Przy Metrze”

Joanna Stasikowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej S.M. „Przy Metrze”

Andrzej Słepień

RADCA PRAWNY

dr Jerzy Karpacz