

## WYCIĄG

z uchwały nr 3/2007 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z dnia 11 czerwca 2007 r. sprawie :

**Zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku.**

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Zasady rozliczania kosztów budowy – zwane dalej Zasadami rozliczeń – określają sposób wyznaczania wartości wstępnej i rozliczania kosztów budowy obiektów wznoszonych przez SMB „IMIELIN” i usytuowanych w nich:
  - lokali mieszkalnych,
  - lokali użytkowych,
  - pomieszczeń takich jak:
    - pomieszczenia gospodarcze w podziemiu i nadziemiu budynku,
    - antresol, strychów, oranżerii,
  - powierzchni pomocniczych – balkonów, loggi, tarasów,
  - stanowisk postojowych w wielostanowiskowych parkingach podziemnych i wydzielonych w nich boksów garażowych

### II. WSTĘPNE OKREŚLENIE KOSZTÓW BUDOWY ORAZ OSTATECZNE ROZLICZENIE KOSZTÓW ZADANIA INWESTYCYJNEGO

#### § 2

Określenie kosztów zadania inwestycyjnego oraz kosztów budowy lokali, pomieszczeń i powierzchni określonych w § 1 ust.1 dokonuje się dwuetapowo:

- 1) **wstępnie** – w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji z zastrzeżeniem § 3 ust. 2;
- 2) **ostatecznie** – po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego i rozliczeniu wszystkich kosztów.

#### § 3

1. Określony wstępnie koszt realizacji zadania inwestycyjnego stanowi podstawę do ustalenia wstępnej wysokości wkładów budowlanych i zaliczek na te wkłady.
2. Zarząd w oparciu o bieżące i prognozowane wskaźniki dotyczące zmian cen robót budowlano-montażowych oraz w oparciu o bieżącą analizę kosztów realizacji inwestycji uprawniony jest w trakcie realizacji inwestycji do aktualizacji wysokości wkładu budowlanego (i wysokości zaliczek) a Inwestor do jego uzupełnienia - przed przejęciem lokalu do robót wykończeniowych i użytkowania.

#### § 4

1. Rozliczenie ostateczne kosztów zadania inwestycyjnego stanowi podstawę do określenia ostatecznych kosztów jednostkowych budowy poszczególnych rodzajów lokali, pomieszczeń i powierzchni określonych w §1 ust.1.
2. Koszty ostateczne zadania inwestycyjnego i jednostkowe poszczególnych rodzajów lokali, pomieszczeń i powierzchni określonych w §1 ust.1 stanowią podstawę rozliczeń Spółdzielni z poszczególnymi Inwestorami oraz spłaty ewentualnych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego.
3. Rozliczenie ostateczne wymienione w ust. 1 dokonywane jest w terminie do 6 m-cy od daty uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

#### § 5

Ustalony w wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego koszt budowy lokalu, pomieszczeń i powierzchni określonych w § 1 ust.1 stanowi podstawę do określenia ostatecznej wysokości wkładu budowlanego należnego Spółdzielni od Inwestora uzyskującego tytuł prawny do danego lokalu oraz innych pomieszczeń i powierzchni określonych w Zasadach rozliczeń.

#### § 6

Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład budowlany w nowo realizowanych inwestycjach przez SMB „IMIELIN” określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Inwestorem ubiegającym się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu, pomieszczeń i powierzchni określonych w § 1 ust.1.

# Z A Ł Ą C Z N I K nr 12 do umowy o budowę lokalu

## III. ZASADY OBLICZANIA POWIERZCHNI

### § 13

Jednostką rozliczeniową powierzchni jest „m<sup>2</sup>” powierzchni użytkowej lokalu (zwaną dalej p.u.).

### § 14

P.u. dla określenia i rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego oblicza się:

- 1) przy wstępnym określeniu kosztów – wg wstępnej dokumentacji budowlanej obiektu,
- 2) przy rozliczeniu ostatecznym – wg inwentaryzacji budowlanej powykonawczej obiektu .

### § 15

Dla obliczania powierzchni użytkowej lokali, pomieszczeń pomocniczych i innych powierzchni wymienionych poniżej przyjmuje się jako obowiązujące wytyczne określone w normie PN-70/B-2365 w następujący sposób:

1. Powierzchnię lokalu (do celów rozliczeniowych) oblicza się jako sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń i powierzchni znajdujących się w lokalu oraz przynależnych do tego lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane .
2. Przy obliczaniu powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych o stałej wysokości należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji wg obrysu wewnętrznego ścian w stanie surowym bez uwzględnienia okładziny lub wyprawy nie stanowiącej części konstrukcyjnej danej przegrody.
3. Powierzchnię lokali i pomieszczeń innych niż mieszkalne (lub ich części) przyjmuje się do obliczeń :
  - a) pomieszczenia lub ich części (za wyjątkiem przypadku określonego w p.3b )
    - powierzchnię pomieszczenia o wysokości poniżej 1,40 m - pomija się,
    - powierzchnię pomieszczenia o wysokości od 1,40 m do 2,20 m – przyjmuje się w 50%
    - powierzchnię pomieszczenia o wysokości powyżej 2,20 m – przyjmuje się w 100%
  - b) powierzchnię antresoli - przyjmuje się wg powierzchni podłogi w 100%.

#### 4. Schody wewnętrzne

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się dla każdej kondygnacji 50% rzutu poziomego schodów wewnątrz lokalu, odliczając jednocześnie od powierzchni najniższej kondygnacji powierzchnię rzutu poziomego schodów oraz dodając do niej powierzchnię (powyżej 190 cm wysokości) pod schodami wewnętrznymi w lokalu.

Jeżeli Inwestor zrezygnował z budowy schodów wewnętrznych to podstawą do rozliczeń jest powierzchnia rzeczywista (powykonawcza), a zamiast niewykonanych jeszcze schodów wewnętrznych przyjmuje się pełną powierzchnię rzutu poziomego tych schodów z projektu.

#### 5. Stanowiska postojowe i boksy garażowe

5.1 wymiary do określenia powierzchni użytkowej poszczególnych stanowisk postojowych w wielostanowiskowych parkingach podziemnych ustala się następująco:

- a) długość stanowiska – pomiędzy zewnętrznym obrysem elementu konstrukcyjnego (słupa, filaru, ściany) lub od zewnętrznej krawędzi wysuniętej poza nie linii obrysowej od strony wjazdu na stanowisko – do przeciwległego elementu konstrukcyjnego (słupa, filaru, ściany) lub instalacji usytuowanej poniżej 1,90 m wys.
- b) szerokość stanowiska – pomiędzy osiami bocznych linii obrysowych po obu stronach każdego stanowiska, lub od osi linii obrysowej do elementu konstrukcyjnego (słupa, filaru, ściany) lub instalacji usytuowanej poniżej 190cm wysokości.

5.2 Powierzchnie do 0,10 m<sup>2</sup> (w rzucie poziomym) zajmowane przez poszczególne elementy konstrukcyjne (słupy, filary) w obrysie stanowiska nie odlicza się od powierzchni użytkowej stanowiska.

6. Wszystkie powierzchnie podaje się z dokładnością 0,01 m<sup>2</sup>.

7. Przy obliczaniu powierzchni na podstawie dokonanych pomiarów budynku w stanie wykończonym należy uwzględnić korektę wymiarów (dodać grubość wypraw) j.n.:

- tynków wewnętrznych – po 2 cm na każdej płaszczyźnie wykończonej tynkiem,
- okładzin wewnętrznych – po 3 cm na każdej płaszczyźnie wykończonej okładziną,
- okładzin zewnętrznych – dla powierzchni wykończonej elewacją lekko-mokrą (styropianem lub wełną + wyprawa), kamieniem na ruszcie- po 5cm na każdej płaszczyźnie. Dla okładzin zewnętrznych innych o grubości poniżej 5 cm stosuje się korektę wymiaru 3 cm.

## Z A Ł Ą C Z N I K nr 12 do umowy o budowę lokalu

### 8. Zmiany powierzchni

- 8.1. Spółdzielnia dokonuje korekty planowanej wstępnie powierzchni i rozkładu lokalu po otrzymaniu od pracowni projektowej docelowego projektu wykonawczego wraz z niezbędnymi uzupełnieniami, o czym (w przypadku zmiany przekraczającej 5% planowanej pierwotnie powierzchni) Inwestor zostaje powiadomiony pisemnie wraz z odpowiednią korektą naliczeń wysokości wkładu budowlanego i kolejnych zaliczek.
- 8.2. Korekta ostateczna następuje po przyjęciu przez Spółdzielnię inwentaryzacji powykonawczej powierzchni.

### V. USTALENIE KOSZTÓW BUDOWY

Lokali ,pomieszczeń i powierzchni określonych w § 1 ust.1.

#### § 16

1. Dla określenia wstępnych kosztów budowy zadania inwestycyjnego i dla celów ostatecznego ich rozliczenia oraz dla określenia wstępnego i rozliczenia ostatecznego kosztu budowy poszczególnych lokali (wraz z powierzchniami przynależnymi ) ustala się niżej wymienione rodzaje powierzchni :
  - 1.1. lokale mieszkalne,
  - 1.2. lokali użytkowe,
  - 1.3. pomieszczenia: - gospodarcze w podziemiu i nadziemiu,  
- oranżerie, antresole, strychy,oraz
  - 1.4 powierzchnie pomocnicze:
    - balkony,
    - tarasy, tarasy z ekranem,
    - loggie,
  - 1.5. stanowiska postojowe w wielostanowiskowych parkingach podziemnych i wydzielone z nich boksy garażowe,
2. Ponadto z całości kosztów budowy zadania inwestycyjnego wydziela się koszty dotyczące lokalu (tzw. koszty wydzielone):
  - 2.1. rozliczane niezależnie od powierzchni lokalu:
    - a) koszt drzwi wejściowych antywłamaniowych z montażem – do lokalu,
    - b) koszt wideodomofonu z montażem,
    - c) koszt przyłączy instalacyjnych do lokalu ,
    - d) koszty instalacji lub urządzeń stosowanych w tzw. inteligentnych budynkach,
    - e) rezygnacji, robót dodatkowych, zamiennych wprowadzonych przez Inwestorów (przy ustalaniu kosztów ostatecznych lokalu),
  - 2.2 koszty wydzielone rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu:
    - a) koszt windy z montażem,
    - b) infrastruktury technicznej,
3. Wstępny koszt budowy lokalu, pomieszczeń i powierzchni wymienionych w ust. 1 ustala się mnożąc ustalony na podstawie umowy z Wykonawcą dla danego zadania inwestycyjnego koszt budowy 1m<sup>2</sup> p.u. przez daną ( określoną rodzajowo w ust.1 i zgodną z dokumentacją techniczną) część p.u. z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 oraz dodając koszty wydzielone dla lokalu zgodnie z ust 2.

#### § 17

Do kosztu budowy lokalu nie wlicza się kosztów wykończenia oraz wyposażenia lokalu finansowanego i realizowanego indywidualnie przez Inwestora (bez udziału Spółdzielni).

#### § 18

1. Dla określenia wstępnych kosztów budowy zadania inwestycyjnego i dla celów ostatecznego ich rozliczenia ustala się poniższe wartości współczynników korygujących (przeliczeniowych) powierzchnię użytkową budynku, dla nw. rodzajów powierzchni w budynku:
  - a) **0,975** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku i na ostatniej kondygnacji mieszkalnej (bezpośrednio pod dachem );
  - b) **1,025** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych (lub ich części) na I piętrze (nie usytuowanych bezpośrednio nad lokalami usługowymi i wjazdami do garażu) oraz na II piętrze;
  - c) **1,000** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych (lub ich części) usytuowanych na I piętrze

## Z A Ł Ą C Z N I K nr 12 do umowy o budowę lokalu

bezpośrednio nad lokalami użytkowymi lub wjazdami do garaży (z zapisem takiego usytuowania w umowie realizacyjnej z Inwestorem) oraz dla 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych usytuowanych od III piętra do ostatniej kondygnacji mieszkalnej nie usytuowanej bezpośrednio pod dachem;

- d) **0,975** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. drugiego poziomu lokali mieszkalnych dwukondygnacyjnych usytuowanych bezpośrednio pod dachem,  
**1,000** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. poziomu pierwszego
- e) **1,000** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. powierzchni rzutu poziomego schodów w lokalach dwukondygnacyjnych z uwzględnieniem zasad rozliczania ujętych w § 15 ust.5; ( w lokalach użytkowych współ.odpowiednio jak w pkt. o)),
- f) **0,300** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. powierzchni antresoli;
- g) Dla **oranżerii** - współczynnik korygujący przyjmuje się taki jak dla lokalu do którego jest przynależna, lecz nie większy niż 1,00 ;
- h) **0,300** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. powierzchni loggi, balkonu lub tarasu usytuowanego nie na kubaturze budynku;
- i) **0,150** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. dla tarasów i loggi usytuowanych na zamkniętej kubaturze budynku;
- j) **0,500** dla powierzchni wymienionych w pkt.h) i pkt.i) z zabudowanym ekranem szklanym;
- k) **0,350** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. stanowiska postojowego w wielostanowiskowym parkingu podziemnym;
- l) **0,500** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. wydzielonych z parkingu podziemnego boksów garażowych,
- m) **0,625** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. pomieszczeń gospodarczych w nadziemiu ( i w podziemiu jeśli doświetlone są światłem naturalnym), oraz wynikowych z dostępem bezpośrednio z parkingu podziemnego;
- n) **0,500** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. pomieszczeń gospodarczych w podziemiu,
- o) **1,300** dla 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali użytkowych.

### 3. Windy

3.1 Koszty wind i ich montażu (osobowych lub towarowo-osobowych) ponoszą tylko ci Inwestorzy, których lokale położone są w klatkach schodowych, w których jest dostęp do tych wind proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

3.2 Lokale użytkowe, które mają dostęp do windy, są obciążane kosztem wind i ich montażu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

### § 19

Ostateczny koszt budowy lokalu, pomieszczeń i powierzchni wymienionych w § 1 ust.1 ustala się mnożąc wyniki dla danego zadania inwestycyjnego koszt budowy 1m<sup>2</sup> p.u. przez daną wynikową ( zgodną z inwentaryzacją powykonawczą ) część p.u. z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 oraz dodając koszty wydzielone dla lokalu zgodnie z § 16 ust 2.

## IV. STANDARD ROBÓT I ZAKRES REZYGNACJI

### § 20

Obliczenie wartości kwot rezygnacji z robót wykończeniowych i elementów wyposażenia lokali oraz wartości robót dodatkowych i zamiennych ustala się na podstawie zryczałtowanych cen jednostkowych uzgodnionych z Wykonawcą (określonych z użyciem obowiązujących Katalogów Nakładów Robót i narzutów ujętych w umowie realizacyjnej z Wykonawcą) z doliczeniem obowiązujących dla inwestycji narzutów za indywidualną obsługę inwestycyjną poszczególnych Inwestorów oraz na koszty ogólne Spółdzielni (i innych obowiązujących dla danej inwestycji). Zakres dopuszczalnych rezygnacji z prac wykończeniowych i elementów wyposażenia lokali, pomieszczeń i powierzchni wymienionych w § 1 ust.1 określa Zarząd w umowie realizacyjnej z Inwestorem.