

Uchwała nr 22/2025
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 24.03. 2025r.

w sprawie: w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) lokali przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej WSM nr 40/2013 z dnia 24.06.2013r. (zm. Uchwałą RN nr 31/2021 z dnia 29.03.2021r.)

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie działając na podstawie § 84 ust.1 pkt. 12) i 14) lit. j) Statutu WSM postanawia, co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) lokali przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej WSM nr 40/2013 z dnia 24.06.2013r. (zm. Uchwałą RN nr 31/2021 z dnia 29.03.2021r.) wprowadzić zmiany następujące:

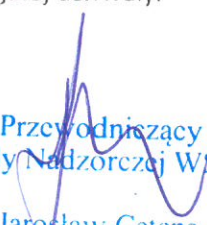
- 1) Pkt. 4.1) otrzymuje brzmienie następujące: „koszty nabycia terenu lub jego wartość rynkowa, a także opłaty za użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, według ksiąg rachunkowych. Wartością rynkową jest wartość określona na podstawie art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)”
- 2) pkt. 4.5) otrzymuje brzmienie następujące: „koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej prowadzonej przez Biuro Zarządu lub systemem zleconym”
- 3) pkt. 4.11) otrzymuje brzmienie następujące: „inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, w szczególności związane z reklamą, marketingiem i pośrednictwem.”
- 4) Skreśla się pkt 7);
- 5) pkt. 10 otrzymuje brzmienie: „Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania ustalona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2022 poz. 1679 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Do powierzchni lokalu na potrzeby ustalenia wkładu budowlanego zalicza się również powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu.”
- 6) pkt. 11 tiret pierwszy otrzymuje brzmienie: „- maksymalna, sumaryczna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 - 1,1 a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem dla poszczególnych lokali nie może ulec zmianie dla całego obiektu.”
- 7) pkt. 15 otrzymuje brzmienie: „Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i podlega zatwierdzeniu uchwałą Rady Nadzorczej.”
- 8) Uchyła się Załącznik do Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) lokali – Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Tekst jednolity **Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) lokali** stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

Robert Rogala

Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM

Jarosław Cetens

Regulamin uchwalony uchwałą RN nr 40/2013 w dn. 24.06.2013 r.
i zmiana wynikająca z uchwały nr 31/2021 z 29.03.2021 oraz uchwały
nr ~~22~~/2025 z ~~.....~~ 24.03..... 2025

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
REGULAMIN
rozliczania kosztów inwestycji
mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy
(wartości początkowej) lokali

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży indywidualnych i miejsc postojowych w halach garażowych objętych wspólną, stosowaną dalej nazwą „lokali”, stanowi podstawę do:
 - 1) rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanowienia spółdzielczych praw bądź przenoszenia na członków prawa własności,
 - 2) ustalenia przez Spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne.
2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego zadania, a w ramach tego zadania na poszczególne obiekty i lokale. Zadanie inwestycyjne jest to inwestycja obejmująca zakresem rzeczowym kompleksowo inwestycję podstawową wraz z inwestycjami towarzyszącymi i wspólnymi; zadanie inwestycyjne zależne od charakteru i wielkości obejmuje realizację jednego lub kilku obiektów. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie.
3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku, garażu jedno- lub wielostanowiskowego, budowli funkcjonalnie związanych z obiektem), tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem. Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich w takim zakresie, jaki określony został w dokumentacji technicznej.
Do kosztów bezpośrednich inwestycji nie zalicza się kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych na indywidualne zlecenie członków. Również niewykonane na życzenie członka prace wykończeniowe (oraz wyposażenie) a objęte dokumentacją podlegają indywidualnemu rozliczeniu (poza kosztami inwestycji).
4. Do kosztów pośrednich związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, jako odrębnej jednostki rozliczeniowej, zalicza się:
 - 1) koszty nabycia terenu lub jego wartość rynkowa, a także opłaty za użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, według ksiąg rachunkowych. Wartością rynkową jest wartość określona na podstawie art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)

- 2) koszty sporządzania dokumentacji projektowej i kosztorysowej, w tym przygotowanie dokumentacji technicznej do wyodrębnień,
 - 3) koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
 - 4) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki obiektów, wyrębu drzew itp.,
 - 5) **koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej prowadzonej przez Biuro Zarządu lub systemem zleconym,**
 - 6) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, w szczególności dróg wewnętrznych, chodników, założenia terenów zielonych i wykonania drobnych form architektonicznych,
 - 7) opłaty za przyłączenia do sieci: energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, teletechnicznych itp.,
 - 8) koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
 - 9) koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 - 10) koszty i odsetki kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej wraz z odsetkami, zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji.
 - 11) **inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, w szczególności związane z reklamą, marketingiem i pośrednictwem.**
5. Koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), rozlicza się na poszczególne obiekty (budynki) proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów.
- W przypadku usytuowania w jednym budynku (obiekcie) lokali o różnym przeznaczeniu (np. lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży) do rozliczenia kosztów pośrednich ma zastosowanie zasada opisana wyżej.
6. W przypadku konieczności zaciągnięcia kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej z uwagi na nie wniesienie przez członków wpłat zaliczkowych na poczet wkładu w terminie, odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji (pkt. 4 ppkt. 10) obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię. W razie rozwiązania umowy, członek spółdzielni zobowiązany jest do pokrycia kosztów i odsetek zaciągniętego kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej.
- 7. (skreślony)**
8. Całkowity koszt inwestycyjny budynku (obektu) stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku (obiekcie).
9. Koszt inwestycyjny określony w pkt. 8 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem pkt. 6 i 11. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz różnej wysokości, koszty robót rozlicza się

najpierw na część mieszkalną i o innym przeznaczeniu proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

10. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania ustalona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2022 poz. 1679 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Do powierzchni lokalu na potrzeby ustalenia wkładu budowlanego zalicza się również powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu.
11. Ustalone w trybie określonym w pkt. 9 koszty inwestycyjne (z wyjątkiem kosztów określonych w pkt. 4 ppkt 10) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech użytkowych poszczególnych lokali, tj. położenia lokalu; niestandardowej wysokości pomieszczeń; niestandardowej powierzchni balkonu, logii lub tarasu; przynależnego ogródka itp., przy czym:
 - maksymalna, sumaryczna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 - 1,1 a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem dla poszczególnych lokali nie może ulec zmianie dla całego obiektu.
 - powierzchnia obliczeniowa lokali stanowi sumę powierzchni użytkowej pomnożonej przez współczynnik atrakcyjności oraz powierzchni niestandardowych (np. balkonu, tarasu, ogródka) pomnożonych przez odpowiednie współczynniki,
 - tabela współczynników ustalana jest osobno dla każdej inwestycji.
12. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal, określonych według zasad niniejszego regulaminu
13. Ustalenia kosztów budowy i wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się:
 - 1) wstępnie na bazie kosztu planowanego ustalonego decyzją Zarządu na podstawie preliminarza kosztów;
 - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji na podstawie sporządzonego rozliczenia kosztów rzeczywiście poniesionych, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
14. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają zostać ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:
 - 1) deklaracji Spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa, charakter prawny),
 - 2) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robot,
 - 4) określenie terminu zakończenia budowy,
 - 5) deklarację wyrażającą zgodę członka na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu w przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków kredytowych,
 - 6) deklarację członka o gotowości uzupełnienia wkładu do wysokości wynikającej

z ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji,

7) zobowiązanie Spółdzielni do zwrotu równowartości utraty wartości mieszkania na skutek stwierdzonych wad i usterek niemożliwych do usunięcia,

8) warunki rozwiązania umowy.

15. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i podlega zatwierdzeniu uchwałą Rady Nadzorczej.

16. Rozliczenie różnic między planowanym a ostatecznym kosztem budowy (określenie wysokości wymaganego wkładu) oraz rozliczenia wniesionych przez członka spółdzielni zaliczek (zwrotu nadpłaty przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka) winno być sporządzone w ciągu 2 miesięcy od daty zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia przez Radę Nadzorczą.

17. Niniejszy regulamin stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.

18. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do nowych inwestycji rozliczanych po jego uchwaleniu z uwzględnieniem uprawnień nabytych.

Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię na podstawie Ustawy z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1805 ze zm.).¹

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

Robert Rogala

Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM

Jarosław Cetens

NIE ZGŁASZAM UWAG
FC MALNO PRAWNYCH

19.09.25.

RADCA PRAWNY

Michał Gołąb
Wa-7234

¹ Zapis wprowadzony uchwałą nr 31/2021