

## SPÓŁDZIELNIA

Budowlano-Mieszkaniowa

„OAZA”

20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5

tel. 81 533-18-13, e-mail: oaza1@op.pl

Regon 430014176, NIP 712-19-36-922

# Regulamin ustalania kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OAZA” w Lublinie

## I. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin ustalania wysokości kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych oraz ustalania wysokości wkładów budowlanych stosuje się do umów o budowę zawartych przez Spółdzielnię:
  - z członkami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Przez zadanie inwestycyjne rozumie się inwestycję budowlaną, obejmującą budynek lub budynki realizowane w ramach projektu technicznego inwestycji. Zakres zadania inwestycyjnego określa Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do budowy. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, określa umowa o budowę lokalu, zawarta przez Spółdzielnię z członkiem.
3. Przez lokal rozumie się lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu oraz udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu, jeżeli regulamin nie stanowi inaczej.
4. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal.
5. Realizacja budowy w rozumieniu niniejszego regulaminu określa zadanie budowlane, do którego zaliczono lokal.
6. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania budowlanego(inwestycyjnego) niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych. Na koszt budowy składają się:
  - a) koszty bezpośrednie- przez które należy rozumieć koszty realizacji i budowy oraz nabycia składników majątkowych łącznie z przysługującymi wykonawcom narzutami oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych, jeśli należność za te czynności nie jest uwzględniana w kosztorysowych robotach itp.,
  - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe związane z realizacją danego zadania, dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego, do których zalicza się koszty:

- 1) sporządzenie dokumentacji projektowej,
  - 2) badania geologiczne, pomiary geodezyjne,
  - 3) nabycie terenów na własność Spółdzielni oraz koszty związane z przygotowaniem budowy do realizacji,
  - 4) opłaty za użytkowanie gruntu,
  - 5) przygotowanie terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu i karczowania drzew, niwelacji i oczyszczania terenu, rozbiórki i likwidacji nieprzenośnych obiektów,
  - 6) budowy i rozbiórki tymczasowych obiektów i urządzeń placu budowy obciążające inwestora,
  - 7) odszkodowania za obiekty zastępcze,
  - 8) koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
  - 9) utworzenie strefy ochronnej, urządzenia, ukształtowania i zagospodarowanie terenu (zieleni, mała architektura, drogi osiedlowe, drobne formy architektoniczne),
  - 10) ubezpieczenie budowy -jeżeli Spółdzielnia realizuje zadanie z własnym wykonawstwem, nadzór inwestycji, nadzór autorski, generalne wykonawstwo,
  - 11) poniesione w okresie budowy opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
  - 12) koszty zleconej, obcej obsługi inwestycyjnej oraz koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej,
  - 13) koszty Zarządu w stosunku do robót wykonywanych przez wykonawców,
  - 14) inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątku,
  - 15) koszty dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia pełnej własności lokali i miejsc parkingowych,
- c) Koszt infrastruktury obejmuje sieci: wodociągową, sanitarną, deszczową pomniejszoną o dotację z budżetu Urzędu Miasta. Powyższe dotyczy również ulic i dróg dojazdowych przejętych przez Urząd Miejski na majątek Gminy Lublin.
- d) Jeżeli zadanie budowlane jest wieloobiektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali każdego budynku.
- Zadaniem budowlanym polegającym na rozliczeniu z członkami jest taki zakres budowy, który stosownie do zawartych umów z członkami /nabywcami umożliwia przekazanie lokali do eksploatacji (zasiedlenia).
  - Określając wielkość zadania budowlanego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.

## **II. Sposób liczenia powierzchni użytkowej**

1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Są to: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego: balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi/ np. w mansardach/, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140-220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
3. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
4. Powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oblicza się według dokumentacji technicznej budynku - w świetle ścian z tynkami.
  - Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.
  - Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,5 m<sup>2</sup>.
  - Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
  - Sposób obliczania powierzchni użytkowej lokali określa szczegółowo norma PN-ISO 9836:2015-12. Pomiaru dokonuje osoba posiadająca uprawnienia budowlane.
5. Pomiaru powierzchni użytkowej lokalu można dokonać po wybudowaniu lokalu w trakcie jego odbioru, zaś zgłoszenia ewentualnych różnic w powierzchni Członek może dokonać nie później niż do dnia sporządzenia przez Spółdzielnię dokumentacji do projektu wyodrębnienia samodzielnych lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym obejmującym zadanie inwestycyjne, stanowiącej załącznik do wniosku do Prezydenta Lublina o wydanie zaświadczenia o spełnieniu warunków określonych dla lokali samodzielnych zadania inwestycyjnego.
6. Do powierzchni użytkowej garaży stosuje się odpowiednio zasady dotyczące pomiaru powierzchni użytkowej lokali.
7. Do ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu stosuje się odpowiednio zasady dotyczące pomiaru powierzchni użytkowej lokali.

### **III. Ustalenie kosztu budowy oraz wkładu budowlanego zadań budowlanych.**

#### **1. Kwoty bazowe:**

- a) **Kwotę bazową całego zadania** ustala się jako sumę kosztów pośrednich i bezpośrednich określonego zadania budowlanego.
- b) **Kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego** ustala się jako iloraz sumy kosztów pośrednich i bezpośrednich do liczby m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- c) **W budynkach czterokondygnacyjnych i wyższych kwotę 1 m<sup>2</sup> garażu:**
  - **jako pomieszczenia przynależnego do lokalu** ustala się wskaźnikowo na poziomie 30% - 50 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika w oparciu o standardy wykończenia powierza się Zarządowi SBM „OAZA”,
  - **jako samodzielnego lokalu** ustala się wskaźnikowo na poziomie 30% - 50 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, przy czym zwiększa się kwotę bazową 1 m.kw.

o różnicę pomiędzy wartością podatku VAT ujętego we wskaźniku kwoty bazowej lokalu mieszkalnego, a obowiązującą stawką VAT dla garaży jako samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu. Ustalenie wskaźnika w oparciu o standardy wykończenia powierza się Zarządowi SBM „OAZA”.

d) **W budynkach dwu i trzykondygnacyjnych kwotę 1 m<sup>2</sup> garażu**

- **jako pomieszczenia przynależnego** ustala się wskaźnikowo na poziomie 30%-50% kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika w oparciu o standardy wykończenia powierza się Zarządowi SBM „OAZA”,

- **jako samodzielnego lokalu** ustala się wskaźnikowo na poziomie 30% - 50 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, przy czym zwiększa się kwotę bazową 1 m.kw. o różnicę pomiędzy wartością podatku VAT ujętego we wskaźniku kwoty bazowej lokalu mieszkalnego, a obowiązującą stawką VAT dla garaży jako samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu.

e) **Kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych (innych niż garaży):**

1. usytuowane na parterze lub wyższych kondygnacjach ustala się wskaźnikowo na poziomie 110 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.
2. usytuowanych poniżej parteru ustala się wskaźnikowo na poziomie 40%-50 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika z uwzględnieniem warunków technicznych, lokalizacji i dostępności powierza się Zarządowi.

f) **Kwotę bazową pomieszczenia przynależnego/ gospodarczego/ piwnicy/ komórki lokatorskiej**

1. **przy garażach** ustala się wskaźnikowo na poziomie 45 - 55 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> garażu/ miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu podziemnym,
2. **na wyższych kondygnacjach** ustala się wskaźnikowo na poziomie 30 % kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> mieszkania (bez uwzględnienia współczynnika).

g) **Kwota bazowa udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu podziemnym (zwanego dalej miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym podziemnym):**

ustala się kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> miejsca postojowego w ramach udziału we współwłasności w garażach podziemnych wielostanowiskowych wskaźnikowo na poziomie 50%- 90% kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> garażu. W przypadku prowadzenia inwestycji, która nie przewiduje budowy garaży, lecz wyłącznie miejsca postojowe w ramach udziału we współwłasności w garażach podziemnych wielostanowiskowych, ustala się kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> miejsca postojowego w garażach podziemnych wielostanowiskowych wskaźnikowo na poziomie 20%- 50% kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika w oparciu o standardy wykończenia, miejsce usytuowania, powierza się Zarządowi SBM „OAZA”.

h) **Kwota bazowa miejsca postojowego zewnętrznego stanowiącego udział we współwłasności nieruchomości:**

ustala się kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> miejsca postojowego zewnętrznego wskaźnikowo na poziomie 30 – 40% kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Ustalenie wskaźnika w oparciu o standardy wykończenia, miejsce usytuowania, powierza się Zarządowi SBM „OAZA”.

- i) **Kwota nakładów na urządzenie 1 m<sup>2</sup> miejsca parkingowego zewnętrznego/naziemnego, użytkowanego w ramach umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej ustanowionej na rzecz określonych właścicieli lokali:**  
- ustala się wskaźnikowo na poziomie **20-30%** kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika powierza się Zarządowi SBM „OAZA”.
- j) **Kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> miejsca postojowego zlokalizowanego w wielostanowiskowym garażu podziemnym stanowiącym udział w częściach wspólnych zadania inwestycyjnego:**  
- ustala się wskaźnikowo na poziomie 30% - 60% kwoty bazowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Ustalenie wskaźnika powierza się Zarządowi SBM „OAZA”.

## **2. Etapy ustalania kosztów budowy i wkładów budowlanych**

- a) Koszty budowy i wkłady budowlane na lokale ustala się w dwóch etapach:
- wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i projektowo-kosztorysowej danego zadania budowlanego (może podlegać aktualizacji),
  - ostatecznie- po całkowitym zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego (budowlanego) oraz po wykonaniu ostatnich robót niekubaturowych (np. ogrodzenie, zieleń, place zabaw) na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
- b) Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniej niż 15% wstępnego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część członek/nabywca wnosi systemem ratalnym zgodnie z umową przed zasiedleniem lokalu.
- c) Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy.
- d) Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu/ miejsc parkingowych/ pomieszczeń przynależnych.
- e) Koszt budowy lokalu ustala się mnożąc kwotę bazową 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego przez powierzchnię danego lokalu/miejsca parkingowego/ z zastosowaniem współczynnika atrakcyjności, o którym mowa w ust. 3.
- f) Wymagany wkład budowlany członek/ nabywca zobowiązany jest wnieść w całości przed objęciem lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu / miejsca parkingowego.

## **3. Współczynniki atrakcyjności:**

Wyliczony koszt budowy lokalu mieszkalnego jest korygowany współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach, które wynoszą:

- a. **dla budynków 2 i 3 kondygnacyjnych:**
- parter – 0,98;
  - I piętro – 1,03;
  - II piętro – 1,01.
- b. **dla budynków 4 i 5 kondygnacyjnych oraz wyższych z dźwigami osobowymi:**
- parter – 0,98;
  - I piętro – 1,03;

- II piętro – 1,04;
  - III piętro i wyżej – 1,02.
- c. poddasze jako II poziom mieszkania dwupoziomowego zlokalizowanego na III i IV kondygnacji – 90%.
- d. w przypadku lokali dwupoziomowych zlokalizowanych na kondygnacjach I oraz II, współczynnik atrakcyjności przyjmuje się w zależności od położenia poszczególnych lokali w ramach lokalu dwupoziomowego zgodnie z pkt III ust. 3 lit a i b.

**4. Zakres rzeczowy obejmuje:**

- a) zakres rzeczowy wykończenia lokalu obejmuje: wykonanie robót kubaturowych, tynków wewnętrznych, podłogi pod podłogi, instalacje C.O., instalacje wod – kan w podłożu do punktów czerpalnych, elektryczną, instalacje domofonową, RTV, telefoniczną, parapety podokienne, płytki na balkonach -chyba że umowa stanowi inaczej, z zastrzeżeniem pkt 5.
- b) zakres rzeczowy nie obejmuje: montażu urządzeń sanitarnych tzw\* białego montażu, drzwi wewnętrznych, ościeżnic, schodów wewnętrznych oraz białkowania ścian i sufitów;
- c) zakres rzeczowy wykończenia lokalu/ garażu obejmuje: roboty kubaturowe, tynk bez białkowania , podłoga, brama garażowa;

**5. Odrębnie rozliczone zostaną poprzez doliczenie do wykonania standardowego następujące elementy wyposażenia:**

- piecyk gazowy (dwufunkcyjny lub jedno funkcyjny)
  - drzwi wejściowe do mieszkania
  - kuchenka gazowa
- jeżeli umowa z członkiem /nabywcą nie stanowi inaczej.

6. Na wniosek członka/nabywcy wartość prac wykończeniowych wykonanych we własnym zakresie przez członka/nabywcę, a na które Zarząd wyraził zgodę na piśmie, może być zaliczona na wkład budowlany, pod warunkiem ich wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną. W tym celu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia robót nie wykonanych wg kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku w danej branży w ten sposób, że w miejsce robót nie wykonanych wprowadza się wartość robót wykonanych samodzielnie. Wyceny dokonuje Spółdzielnia z zastosowaniem:

- a. norm katalogowych robocizny,
- b. stawki roboczogodziny i kosztów zakupu jak w umowie z wykonawcą budynku danej branży.

Członek nie może zrezygnować z wyposażenia lokalu w drzwi wejściowe przez Spółdzielnię. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach, za zgodą Zarządu, po spełnieniu określonych wymagań, członek może zrezygnować z wyposażenia przez Spółdzielnię lokalu w kuchenkę gazową i piecyk gazowy i zakupić je we własnym zakresie.

7. Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu koszt budowy jest podstawą do:

- a. ustalenia wkładów budowlanych i zaliczek na te wkłady,

b. rozliczeń z członkami/ nabywcami z tytułu wniesionych wpłat.

#### 8. Zasady i terminy wnoszenia wpłat.

Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład budowlany określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem/nabywcą.

#### IV. Postanowienia końcowe.

1. Do rozliczenia zadań inwestycyjnych rozpoczętych i niezakończonych rozliczeniem końcowym kosztów budowy w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu stosuje się zapisy dotychczasowe.
2. Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SBM „OAZA” w dniu 6.11.2023 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI  
Budowlano-Mieszkaniowej  
"OAZA"

*Justyna Nodul*  
*Krzysztof Sierak*  
*Krzysztof Proch*  
*Piotr Palek*  
*Edyta Winiarska*  
*Krzysztof Smolarek*