

Objaśnienia do formularza B-09

1. Sprawozdanie dotyczy inwestorów oddających do użytkowania nowe budynki mieszkalne: spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, gmin, TBS-ów oraz inwestorów (z wyłączeniem kościołów i związków wyznaniowych) budujących na sprzedaż lub wynajem. Nie należy wykazywać w nim budynków jednorodzinnych i zbiorowego zamieszkania.
2. Data rozpoczęcia budowy budynku – zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.) - data rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie budowy (wytyczenia geodezyjnego obiektów w terenie, wykonania niwelacji terenu, zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy).
3. Data oddania budynku do użytkowania – zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.) - data przystąpienia do użytkowania budynku, które może nastąpić co najmniej 21 dni po zawiadomieniu przez inwestora powiatowego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy (jeśli organ ten nie zgłosił sprzeciwu, w drodze decyzji, w ciągu 21 dni od daty doręczenia tego zawiadomienia) lub data wydania, przez wyżej wymieniony organ, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.
4. Przez **powierzchnię użytkową** budynku mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń budynku w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych (tj. **powierzchnię netto** budynku mieszkalnego), **pomniejszoną o powierzchnię ruchu** (tj. łączną powierzchnię pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji), **powierzchnię usługową** (tj. powierzchnię pomieszczeń przeznaczonych na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych) **oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych** do samodzielnych lokali zlokalizowanych w budynku (np. piwnica, strych, komórka, garaż).
5. Przez powierzchnię użytkową mieszkania rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń

służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców (pracownie artystyczne, pomieszczenia rekreacyjne lub hobby) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

Uwaga! Różnica między powierzchnią użytkową budynku mieszkalnego (rubryka 3) a powierzchnią użytkową zawartych w nim mieszkań (rubryka 4) dotyczyć może jedynie powierzchni lokali użytkowych o innym przeznaczeniu niż mieszkania (np. sklepy, biura).

6. Nakłady na budowę budynku dotyczą wszystkich kosztów poniesionych od momentu rozpoczęcia do momentu zakończenia budowy. Nakłady te powinny obejmować wszystkie poniesione koszty kubaturowe i pozakubaturowe związane z realizacją budynku możliwe do rozliczenia w momencie przekazania do użytkowania. W przypadku przekazania budynku do wykończenia mieszkań przez przyszłych użytkowników, należy wykazać wartość kosztów poniesionych do momentu przekazania budynku. W kosztach budowy należy uwzględnić: koszty nabycia działki budowlanej (tj. cenę nabycia, opłatę z tytułu wieczystego użytkowania poniesione przez inwestora, a także opłaty notarialne oraz wieczystoksięgowe), koszty przygotowania działki budowlanej i uzbrojenia zewnętrznego – koszty adiacenckie, koszty wzniesienia budynku – konstrukcji budowlanych, koszty urządzeń technicznych i instalacji budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem (urządzeń zapewniających możliwość użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki) – służących do ogólnego korzystania, dodatkowe koszty budowy, takie jak: inwestorskie, planowania przestrzennego, dokumentacji, ekspertyz i doradztwa projektowego, opłaty związane z zawarciem umów notarialnych i wpisów do księgi wieczystej, nadzoru, kierowania budową i rozliczania robót, koszty finansowania, tj. uzyskania kredytu i spłaty odsetek. W kosztach budowy należy uwzględnić też podatek VAT naliczony i zapłacony w związku z realizacją danej inwestycji budowlanej w przypadku, gdy nie podlega on zwrotowi lub odliczeniu od podatku VAT należnego.