

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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), to 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, to 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. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.
 5. Przez **powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego** należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń budynku w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych (tj. **powierzchnię netto** budynku mieszkalnego), **poniższą 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).
 6. Przez **powierzchnię użytkową mieszkania** rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu, 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, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, 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 znajdujących się w nim mieszkań (rubryka 4) może dotyczyć jedynie powierzchni lokali użytkowych o innym przeznaczeniu niż mieszkania (np. sklepy, biura).
7. Nakłady na budowę budynku dotyczą **wszystkich kosztów poniesionych 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 w budynku mieszkań do wykończenia 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, takich jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki) – służących do ogólnego korzystania, **dotatkowe koszty budowy**, takie jak: koszty inwestorskie, koszty planowania przestrzennego, dokumentacji, ekspertyz i doradztwa projektowego, opłaty związane z zawarciem umów notarialnych i wpisów do księgi wieczystej, koszty 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.