

Regulamin
w sprawie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów
mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach lokalowych.

Regulamin określa zasady rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego w tym garażu, zmianą statusu prawnego, przeniesieniem bądź wygaśnięciem praw do lokalu.

Dział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin został opracowany w oparciu o ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. poz.27 z późniejszymi zmianami) oraz Statut Spółdzielni zarejestrowany 13.03.2008 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 2

1. Lokalem w rozumieniu Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity Dz.U. Z 2000 r. nr.80, poz.903).
2. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu Regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2000 nr 46, poz.543 z późniejszymi zmianami).
3. Koszt budowy dla lokali nowo oddawanych do użytku – to pełny koszt budowy związany z wzniesieniem budynku, wykończeniem lokalu, uzbrojeniem terenu oraz wszystkie inne z tym związane wydatki Spółdzielni.

Dział II. Wkłady na lokale mieszkalne nowo oddawane do użytku

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.
2. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
3. Członek o którym mowa w pkt 2, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu . Umowa ta , zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności , powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu , umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu , a ponadto powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie .
5. Członek , o którym mowa w pkt. 4 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie , o której mowa w pkt. 4 , w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu , członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i zatwierdzone jest przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

Dział III. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 4

Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym są to m.in. lokale użytkowe i inne , którym przywrócono przeznaczenie mieszkalne lub zaadoptowane na cele mieszkalne .

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu . Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty , jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową , w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy oraz nominalną kwotę umorzenia kredytu , w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat i koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu .
4. Wypłata wkładu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego .
5. Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji .

§ 6

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa , nie może być wyższa od kwoty , jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , część wkładu budowlanego , a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami .
3. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu .

Dział IV. Wkłady na eksploatowane lokale mieszkalne.

§ 7

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu , wnosi wkład

budowlany określony w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami statutu .

Dział V. Wkład i rozliczenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Seniora.

§ 8

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Seniora wnosi zaliczkę w wysokości 40 % wartości rynkowej mieszkania.

§ 9

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Seniora , spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub osobie uprawnionej wniesioną zaliczkę w wysokości 40 % wartości rynkowej mieszkania .
Przysługująca osobie uprawnionej zaliczka nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal.
2. Warunkiem wypłaty zaliczki na wkład mieszkaniowy jest wygaśnięcie prawa i opróżnienie lokalu.
3. Roszczenie o zwrot zaliczki na wkład mieszkaniowy jest zbywalne i podlega egzekucji.

Dział VI. Rozliczenia związane z przekształceniem tytułów prawnych do lokali

§ 10

1. Członek , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , jest uprawniony do żądania , by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu .

§ 11

Uprawnienie , o którym mowa w § 10 , nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych –Dom Seniora .

§ 12

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego lub posiadającego własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu , który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu , bądź ponieśli je poprzednicy prawni , Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z mowy najmu .

§ 13

Do dnia 31.12.2010 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie , do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego , spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę w formie aktu notarialnego o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego :

- spłaty przypadającej na jego lokal kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami .
- spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu , o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu

4

państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków .

- spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy .

§ 14

Na pisemne żądanie członka ,któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami ,
- spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal , o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków ,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w art.4 ust 1 ustawy.

§15

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§16

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę , o której mowa w par.14 i 15 , w terminie 3 m-cy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu , na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni .

§ 17

W wypadku przeniesienia własności lokalu , do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , wpływy dotyczące nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal .

Sekretarz

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Rady Nadzorczej

Barbara Makulec

Marek Potrzebowski