

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU WKŁADÓW
MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH, W TYM ZASAD
UZUPEŁNIANIA TYCH WKŁADÓW W PRZYPADKU DOKONYWANIA
MODERNIZACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADYMNIE

Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne:
 1. Podstawa prawna
 2. Słownik wyrażeń i zwrotów
- II. Postanowienia szczegółowe
- III. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.
- IV. Ustalenie wysokości wkładów.
- V. Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali.
- VI. Rozliczenia związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego .
- VII. Postanowienia końcowe.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 16 wrzesień 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
- b) Ustawa z dnia 15 grudzień 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.
- c) Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
- d) Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- e) Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późniejszymi zmianami).
- f) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.

2. Słownik wyrażeń i zwrotów.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

- a) lokalu należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu,
- b) osobach uprawnionych należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych

rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

- c) wartości rynkowej lokalu należy przez to rozumieć najbardziej prawdopodobną jego cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
 - przeniesieniem własności lokalu.
2. Zasady ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych budynkach i modernizowanych zawierane będą w odrębnym regulaminie, określającym zasady realizacji tych inwestycji.
3. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzana jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych stosownych przepisów.
4. Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę przetargową określają warunki przetargu zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.

III. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 3

1. Warunkiem dokonania rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem Spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przejęcie go przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Rozliczenie z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.
 - a) W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło przed 23 kwietnia 2001 roku, to należność z tytułu wkładu mieszkaniowego stanowi taką samą część zaktualizowanej na dzień wygaśnięcia wartości lokalu, jaką część kosztów budowy lokalu stanowi wpłacony przez członka wkład mieszkaniowy.
 - b) W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło pomiędzy 23 kwietnia 2001 roku a 30 lipca 2007 roku Spółdzielnia zwraca zwaloryzowany wkład mieszkaniowy lub jego część zgodnie z zapisami art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w owym czasie tj. w wysokości takiej jak opisano w literze c) poniżej.
 - c) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30 lipca 2007 roku Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z § 57 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.
 - d) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobie uprawnionej kwota nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przetargu przeprowadzonego w myśl § 67 pkt 2 statutu Spółdzielni. Kwotę tę pomniejsza się o zobowiązania zawarte w § 67 pkt 3 statutu .
3. Z kwoty wkładu wypłaconej osobom uprawnionym w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności wzajemne na dzień opróżnienia lokalu z tytułu:
 - a) zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami,
 - b) nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - c) kosztu niezbędnego remontu i prac porządkowych w lokalu jeżeli został on przekazany Spółdzielni w stanie nieodnowionym,
 - d) kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
 - e) kosztów sądowych, komorniczych i egzekucyjnych,
 - f) innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Rozliczeń o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obydwójgu małżonkom. W takim przypadku, po śmierci członka prawo do lokalu przypadnie drugiemu małżonkowi w trybie określonym w art. 14 ust. 1

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Roszczenia spadkobierców byłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

5. W przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego (lub jego części) osobom uprawnionym (np. spadkobiercom) jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą prawo do lokalu w części podlegającej wypłacie. W takiej sytuacji, osoba, na rzecz której ustanowione ma być spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu winna wnieść wkład mieszkaniowy lub jego część w terminie 30 dni od otrzymania informacji o wysokości należnej kwoty. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach Zarząd może rozłożyć na raty wniesienie wymaganego wkładu .

IV. USTALENIE WYSOKOŚCI WKŁADÓW.

§ 4

1. Zwarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powtórnie zasiedlonego następuje w przypadku zgłoszenia przez małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługuje roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, pod warunkiem, że ta osoba w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa do lokalu złoży deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie wygasło przed 31 lipca 2007 roku, zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy odpowiadający wartości rynkowej.
4. W stosunku do osoby bliskiej wspólnie zamieszkującej z członkiem, ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie wygasło przed 31 lipca 2007 roku, stosuje się przepisy obowiązujące w owym czasie.

5. Osoby bliskie byłego członka Spółdzielni ubiegające się o członkostwo i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości różnicy między aktualną wartością rynkową lokalu, a pomocą ze środków publicznych bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu i zasady wyliczania wkładu mieszkaniowego do zwrotu osobom uprawnionym. Powyższego zapisu nie stosuje się w przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło przed 23 kwietnia 2001 r.
6. Członek oczekujący nabywający w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, zobowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. Rozliczenia z tytułu przeniesienia własności lokali.

§ 5

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest on zobowiązany do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na dany lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji,
 - c) spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Jeżeli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przeniesienia własności dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny wartości rynkowej lokalu.

3. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ona zobowiązana do dokonania:
 - a) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (wkład budowlany), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami oraz kosztami windykacji,
 - c) spłaty innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

VI. Rozliczenia związane ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego i garażu.

§ 6

Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu analogicznie jak przewiduje on do mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 7

1. Niniejszy regulamin służy do wewnętrznego użytku Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.
2. Niniejszy regulamin zatwierdzony został Uchwałą Nr 20/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie w dniu 26.11.2015 r.
3. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.
3. Jednocześnie traci moc „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań zasad wnoszenia wkładów i rozliczania kosztów budowy garaży o lokali wbudowanych z indywidualnych środków członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie”.

Andrzej Czerniecki

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Andrzej Płatek

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej