

REGULAMIN

ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA” Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH W BUDYNKACH EKSPLOATOWANYCH.

1. Postanowienia ogólne

1.1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:

- 1) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- 2) ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,
- 3) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo budowanych domach określi odrębny regulamin.

1.2. **Wkładem mieszkaniowym** związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnym kosztem budowy lokalu a uzyskaną pomocą ze środków publicznych na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażoną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku. W okresie użytkowania lokalu wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego w wartości lokalu jest korygowany z tytułu uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy związanych z modernizacją budynku.

1.3. **Wkład budowlany** związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

1.4. Rozliczenia, o których mowa w ust.1.1., są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.5. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego

1.6. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia, w szczególności z tytułu:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami, kosztami procesu oraz kosztami windykacji należności Spółdzielni,
- 2) należności za odpłatne usługi wykonane przez Spółdzielnię,
- 3) kosztów orzeczenia i wykonania eksmisji,
- 4) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, jeżeli wycenę zleca Spółdzielnia,
- 5) kosztów odnowienia lokalu, jeśli lokal został przekazany Spółdzielni w stanie nie odnowionym.

1.7. Opłaty należne od użytkownika danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszając przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki ciepłej.

2. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu

2.1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i protokolarnie przekazanie lokalu Spółdzielni.

2.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

2.4. Jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło po 23 kwietnia 2001 roku, to Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej kwotę z tytułu wkładu mieszkaniowego według zasad określonych w art. 11 ust. 2 i 21 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym ust. 21 art. 11 obowiązuje od 15 stycznia 2003 r. Wartość rynkową tego prawa ustala się według zasad prawnych określonych w ust. 2.6., 2.9., 2.10.

2.5. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po dniu 30 lipca 2007 r. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu.

2.6. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wygasło po 14 stycznia 2003 roku, to Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa ustaloną według zasad prawnych określonych w art. 1711 ust 1. i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

2.8. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.4. lub 2.5. nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2.9. Jeśli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.

2.10. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkład mieszkaniowy jest ustalany według wartości rynkowej lokalu.

2.11. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

3.1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego mieszkania wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu ponosi Spółdzielnia.

3.2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych na rzecz osoby⁴ bliskiej, zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie równej wkładowi należnemu z tytułu wygaśnięcia prawa do tego lokalu, pod warunkiem, iż osoba ta w terminie jednego roku od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu złożyła deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do tego lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.

3.3. Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uzyskująca spółdzielcze **własnościowe prawo do lokalu**, do którego wygasło prawo lokatorskie innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, jaka była podstawą do rozliczeń z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania a datą ustanowienia nowego spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.

3.4. Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uzyskująca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu ulega istotnej zmianie rynkowej wartość lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.

3.5. Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni ubiegająca się o ustanowienie **odrębnej własności lokalu**, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.

3.6. W przypadkach określonych w ust. 3.3. i 3.4. lub 3.5., gdy wyłonienie osoby na rzecz której jest ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez 5 Spółdzielnię, osoba ta wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej ceny lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

4. Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali

4.1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę na piśmie o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty ciążącego na jego lokalu zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz mienia Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni,

4.2. Przed podpisaniem aktu notarialnego **przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu** mieszkalnego, członek ten jest obowiązany do:

- 1) spłaty ciążącego na jego lokalu zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, a także zobowiązań Spółdzielni.

4.3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, **którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu po dokonaniu: 7

- 1) spłaty ciążącego na jego lokalu zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz mienia Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni.

Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na daną osobę ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym osoba ta ma prawo do miejsca postojowego. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy – aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

4.4. W przypadku ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź przenoszenia własności lokalu na rzecz:

- 1) członka Spółdzielni bądź osoby niebędącej członkiem Spółdzielni będącej najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu) lub
- 2) najemcy pracowni wykorzystywanej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego

4.5. W przypadkach określonych w ust. 4.2. do 4.4. wnioskodawca przeniesienia na niego własności lokalu jest obowiązany przed podpisaniem aktu notarialnego spłacić:

- 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i wszelkich innych długów związanych z tym lokalem,
- 2) przypadające na dany lokal zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek (w tym pożyczek wewnętrznych) zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której lokal jest położony.

4.6. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności wielostanowiskowego garażu i ustanowieniem ułamkowych udziałów współwłasności tego garażu, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności wielostanowiskowego garażu.

8

5. Wyksięgowanie wartości lokali, na które ustanowiono własność odrębną lokali

5.1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu odrębnej własności lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale (fundusz zasobowy, wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, fundusze waloryzacji wkładów).

5.2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali następuje na podstawie umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu lub sprzedanej w formie aktów notarialnych.

5.3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej obiektów nieruchomości, z którą związany jest ten lokal np. m2 powierzchni użytkowej lokalu do m2 powierzchni użytkowej budynku i części ułamkowych wartości praw wieczystego użytkowania gruntów lub wartości gruntów.

5.4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni.

6. Postanowienia końcowe

6.1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku zwolnienia tego lokalu jest dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni w ramach wartości rynkowej lokalu względnie bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal, gdy w chwili zwolnienia lokalu jest znana osoba, dla której będzie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

6.2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie bezpośrednio postanowienia ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).

6.3. W sprawach nietypowych i wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie i w przepisach określonych w ust. 2, decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/2008 dnia 04.12.2008 r.

Uchwała 148 / 2008

Rady Nadzorczej S.M. "Wolicka" z dnia 04 grudnia 2008r.

w sprawie zatwierdzenia:

1. Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni,
2. Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulaminu rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

Działając na podstawie § 38 ust. 1 p 15 Statutu S.M. "Wolicka" Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się przedłożone przez Zarząd Spółdzielni:

1. Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni.
2. Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulamin rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Szprot

.....*Szprot*.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Bernatowicz - Lewkowicz

.....*Marek Bernatowicz*.....