

REGULAMIN
rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu
wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Podstawa prawna

- Statut Spółdzielni
- Ustawa prawo spółdzielcze
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zwana u.s.m.

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) przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu.
- Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określa odrębny regulamin.
- 1.2. **Wkładem mieszkaniowym** związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy a pomocą publiczną 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 związany z modernizacją budynku.
- Wkład budowlany** związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
- 1.3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1.1., są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, ustalonej przez ZARZĄD lub rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów ust. 2.5, 3.1, 3.3, 3.5, 4.1. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
- Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 1.4. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu organizowanego przez spółdzielnię, a Spółdzielnia ma zarejestrowane niezaspokojone potrzeby lokalowe jej członków, to pierwszy przetarg powinien być ograniczony do kręgu tych członków. Jeśli przetarg ten nie da wyniku, to następny przetarg jest organizowany jako otwarty.
- Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez ZARZĄD lub rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać m.in., jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.
- 1.5. Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
- 1) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło i odsetek,
 - 2) kosztów odnowienia lokalu, jeśli lokal został przekazany spółdzielni w stanie nieodnowionym.
- 1.6. Opłaty należne od 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 cieplnej.

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 przekazanie kluczy 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.

Zasady określone w ust. 2.3, 2.4, 2.5 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według rynkowej wartości lokalu określonej przez ZARZĄD lub rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

2.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nieniesioną 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.

2.5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.3 lub 2.4 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2.6. Jeśli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozlicza z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w terminie 90 dni od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy 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.

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

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

3.1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, 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 mieszkania 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 zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu ponosi nabywca.

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 osoby 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 wygaśnięcia prawa do lokalu złoży 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, który przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.

- 3.3. Członek uzyskujący 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 wygaśnięcia 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, członek zawierający 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 nabywca.
- 3.4. Członek uzyskujący 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 uległa istotnej zmianie rynkowej wartości lokalu, członek zawierający 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 nabywca.
- 3.5. Członek ubiegający 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 ZARZĄD lub rzeczoznawcę majątkowego. Koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi nabywca.
- 3.6. W przypadkach określonych w ust. 3.3 i 3.4 lub 3.5, gdy wyłonienie członka, na rzecz którego jest ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

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

- 4.1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego garażu członek ten jest obowiązany wnieść całość wymaganego wkładu budowlanego, w tym:
- 1) spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
 - 2) uzupełnić wkład budowlany o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku, oraz infrastruktury technicznej osiedla związanej z tym budynkiem.
- Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na członka ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w którym członek ten ma prawo do miejsca postojowego.
- 4.2. W przypadku ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź przenoszenia własności lokalu na rzecz:
- 1) członka będącego 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, chyba że konieczne jest uzupełnienie tego wkładu o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku, oraz infrastruktury technicznej osiedla związanej z tym lokalem.
- 4.3. W przypadkach określonych w ust. 4.2. wnioskodawca przeniesienia na niego własności lokalu jest obowiązany przed podpisaniem aktu notarialnego spłacić:
- 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu

- 2) przypadające na dany lokal zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której lokal jest położony.
- 4.4. 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.
- 4.5. Od czynności prawnych związanych z obrotem i przekształceniami praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży podatek VAT będzie określony należny jednorazowo na podstawie przepisów ustawowych.

Regulamin wchodzi w życie od dnia 02 października 2006 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2006 z dnia 02 października 2006 r.

Gackowska Krystyna

.....
SEKRETARZ RADY

Goss Tomasz

.....
PRZEWODNICZĄCY RADY