

Uchwała RN Nr 1/II/2013

R E G U L A M I N

zasad rozliczeń finansowych
z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Podstawa prawna: ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) oraz od § 75-80 Statutu Spółdzielni.

§ 1

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku:
 - 1/ wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2/ ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię,
 - 3/ wyodrębnieniem lokalu na własność.
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażoną 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 wpłat na wkład mieszkaniowy związanych ze spłatą kredytu.
3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
4. Wycenę wartości rynkowej lokalu sporządza rzeczoznawca majątkowy. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty jego sporządzenia. Wycenę zleca spółdzielnia, ale koszty wyceny obciążają osoby uprawnione do otrzymania wkładu.
5. W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu dokonywane jest w trybie przetargu organizowanego przez spółdzielnię, ceną wywoławczą jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę.
6. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia potrąca wszystkie należności wobec spółdzielni:
 - a) przypadającej na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - c) zaległości w opłatach czynszowych i kredytowych do dnia zdania lokalu,
 - d) zaległości w opłatach czynszowych i kredytowych za okres od dnia zdania lokalu do dnia formalno – prawnego nabycia przez nowego właściciela, nie dłużej niż 3 miesiące,
 - e) kosztów sądowych, komorniczych i innych kosztów windykacji należności spółdzielni niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
 - f) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, oraz kosztów ogłoszenia przetargów,
 - g) inne koszty wynikające z czynności niezbędnych do zbycia mieszkania (np. dezynsekcja, dezynfekcja).
7. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika, a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji następcy z uwzględnieniem postanowień ust. 6 lit.c, obciążają wynik finansowy gospodarki zasobami spółdzielni (zmniejszają przychody).
8. Różnice z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu rozliczonych z poprzednim użytkownikiem, a środkami uzyskanymi od następcy odnoszone są na środki funduszu remontowego.

II. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 2

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i protokółarne przekazanie lokalu do dyspozycji spółdzielni.
2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i regulacji cenowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po 30.07.2007 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionej osobie wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z obliczonej wartości wkładu potrąca się zwaloryzowaną nie wniesioną część wkładu, z uwzględnieniem rozdziału I ust. 6.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 30.07.2007 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wyliczony wg procentowego udziału w rynkowej wartości mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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, z uwzględnieniem postanowień rozdziału I ust. 6.

6. 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 wynikającej z rozstrzygnięcia przetargowego, w którym cena wywoławcza ustalona jest w porozumieniu z osobą lub osobami uprawnionymi do zwrotu wartości rynkowej, pomniejszonej o należności Spółdzielni.
 7. Rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie do 14 dni po uzyskaniu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu wylicytowanej kwoty, z uwzględnieniem zapisów niniejszego rozdziału ust. 1.
 8. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeżeli 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.
- Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

III. Ustalanie wysokości wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu przekazanego do dyspozycji spółdzielni.

§ 3

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powtórnie zasiedlonego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku oraz członka oczekującego, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa z ustawy.
2. Członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo innej osobie obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
3. Osoba nabywająca w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów ustawy prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Osoba ubiegająca się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu.
5. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowienie nowego tytułu prawnego następuje w tryb 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, że 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 lokalu mieszkalnego.
6. W przypadkach określonych w pkt. 2,3 i 4 niniejszego rozdziału, gdy wyłonienie osoby na rzecz, którego ustanawiane jest prawo do lokalu, następuje w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

IV. Rozliczenia z tytułu wyodrębnienia lokali na własność.

§ 4

1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu członek ten zobowiązany jest do :
 - a) spłaty przypadającej na lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu(wkład mieszkaniowy), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten 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 kwoty związanej z wykupem gruntu przez spółdzielnię.
2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest ona zobowiązana do:
- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 kwoty związanej z wykupem gruntu przez Spółdzielnię.
3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

V. Postanowienia końcowe

§ 5

Traci moc „Regulamin zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z własnych środków członków Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie” uchwalony 30 grudnia 1996 roku.

§ 6

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 22 lutego 2013 roku. (Protokół Rady Nadzorczej Nr 4/II/2013 z dnia 22.02.2013r.)