

UCHWAŁA nr 3 / 2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie
podjętej dnia 20 stycznia 2020 roku w sprawie zatwierdzenia *„Regulaminu
rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych
i budowlanych” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”*.

Na podstawie § 108 pkt. 18 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się *„Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu
wkładów mieszkaniowych i budowlanych” w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Związkowiec”* w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

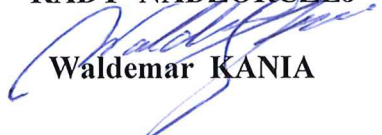
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jadwiga DESZCZ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Waldemar KANIA

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1779 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.
5. Regulaminy Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin określa:

1. Zasady ustalania wysokości wkładów dla :
 - a) lokali mieszkalnych, dla których ustanowione będzie lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu,
 - b) lokali użytkowych i garaży, dla których ustanowiona będzie odrębna własność,
 - c) mieszkań, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. „mieszkania z odzysku”).
2. Zasady rozliczania wkładu mają zastosowanie w przypadku:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
3. Zasady rozliczania wkładu i pozostałe rozliczenia finansowe mają zastosowanie przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali na rzecz członków, którym przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
4. Podstawowe pojęcia:
 - a) wkład mieszkaniowy
 - b) wkład budowlany

III. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 2

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części lub całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota wkładu mieszkaniowego odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym członkowskim kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków, uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 3

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów inwestycji, przypadających na lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

IV. Zasady ustalania wkładu dla lokali mieszkalnych, dla których ustanowione będzie lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu.

§ 4

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie **spółdzielczego lokatorskiego** prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy 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.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie **odrębnej własności lokalu** wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

V. Zasady ustalania wkładów dla lokali, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. z „odzysku”).

§ 5

1. Członek uzyskujący **spółdzielcze lokatorskie** prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 29 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej zgodnie § 73 Statutu.
2. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie § 25 pkt. 6 Statutu jest zobowiązany do :

- a) spłaty całości zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu (czynszowych i kredytowych) wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi,
- b) wkład mieszkaniowy członka uzyskującego ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pozostaje w takiej wysokości jak dotychczas wniesiony.
Rozliczenie wkładu następuje dopiero w przypadku opróżnienia lokalu.

§ 6

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze **własnościowe** prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu przysługujące innej osobie , wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

VI. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa.

§ 7

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia w trybie § 72 Statutu zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego dokonuje się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego po protokólnym przejęciu zwalnianego lokalu.
5. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Z wartości rynkowej lokalu w kolejności potrąca się:
 - a) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - b) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal,
 - c) koszty ogłoszeń o przeprowadzanych przetargach i koszty operatu szacunkowego,

d) zaległe opłaty ustalone do końca miesiąca , w którym nastąpiło przekazanie lokalu :

- spłaty zaległych rat kredytowych,
- opłat eksploatacyjnych,
- odsetek od nieterminowych opłat,
- koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych.

7. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego lokatorskiego prawa osobom uprawnionym w trybie § 26 Statutu jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
8. Wpłata wkładu mieszkaniowego albo jego części nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
9. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego lokatorskiego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
10. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
11. W przypadku braku pokrycia wkładem mieszkaniowym zadłużeń wyszczególnionych w pkt. 6 , decyzję o umorzeniu odsetek lub o wliczeniu w koszty Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

VII. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bez opróżnienia lokalu – art. 73 Statutu.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego **lokatorskiego prawa** do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W rozliczeniu wkładu nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust.2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi :
 - a) wkład mieszkaniowy w wysokości , o której mowa w ust.1,

b) zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części na rzecz członka, na którego prawo wygasło jest:

a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się zaległe opłaty ustalone do końca miesiąca poprzedzającego zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu z tytułu:

- spłaty zaległych rat kredytowych,
- opłat eksploatacyjnych,
- opłat za ciepłą i zimną wodę według odczytów stwierdzonych na protokóle zdawczo-odbiorczym,
- kosztu operatu szacunkowego,
- odsetek od nieterminowych opłat,
- koszty procesów i egzekucji.

§ 9

Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

VIII. Zasady rozliczania wkładu budowlanego z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz garażu.

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Ustalenie wartości wkładu budowlanego dokonuje się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego po protokólnym przejęciu zwalnianego lokalu.

3. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 11

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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.
2. Z należnej, pozostałej części wartości wkładu budowlanego potrąca się zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu zaległych opłat ustalonych do końca miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie lokalu, w tym :
 - spłaty zaległych rat kredytowych,
 - koszty operatu szacunkowego i koszty ogłoszeń o przeprowadzanych przetargach,
 - opłat eksploatacyjnych,
 - opłat za ciepłą i zimną wodę według odczytów stwierdzonych na protokółce zdawczo – odbiorczym,
 - odsetek od nieterminowych opłat,
 - kosztów procesów sądowych i egzekucji.
3. W przypadku braku pokrycia wkładem budowlanym zadłużenia wobec Spółdzielni w sprawie dalszego postępowania decyzję podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu budowlanego albo jego części przez osobę uzyskującą odrębną własność lokalu.

IX. Zasady rozliczania wkładu i pozostałe rozliczenia finansowe przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali na rzecz członków Spółdzielni.

§ 12

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

§ 13

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 14

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 12 i § 13 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 15

Koszt zawarcia umowy, o której mowa w § 14 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpis do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 16

Ustanowienie i przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu w prawo odrębnej własności nie wymaga wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozliczeniu podlega wartość ewidencyjna mieszkania z ewidencją wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 17

Członek wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest zobowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

XI. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 18

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, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

2. spłaty zadłużenia opłat, o których mowa w § 57 Statutu.

§ 19

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 18, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku, uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 20

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 21

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 18 pkt. 4, przeznacza się na spłatę podlegającą odprowadzeniu do budżetu Państwa za pośrednictwem banku.

XII. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 22

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze **własnościowe prawo** do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 Statutu.

§ 23

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze **własnościowe prawo** do lokalu i którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 22, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

§ 24

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelności w dniu zawarcia przeniesienia własności lokalu były zabezpieczone hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 25

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 26

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

XIII. Postanowienia końcowe.

§ 27

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni.

§ 28

W sprawach nietypowych i wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie i przepisach określonych w § 1 decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 29

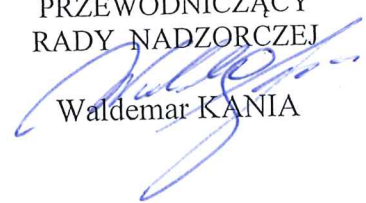
Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych, zasad ustalania i wnoszenia wkładów, rozliczeń z członkami z tytułu postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni oraz rozliczeń z tytułu przekształcenia przysługującego prawa do lokalu” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/95 z dnia 06.11.1995 r.

§ 30

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2020 z dnia 20.01.2020 roku i obowiązuje od dnia jego przyjęcia z mocą od 01.01.2020 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jadwiga DESZCZ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Waldemar KANIA