

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, dokonywanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

Postanowienia ogólne.

§1

Podstawę prawną rozliczeń z członkami Spółdzielni lub ich następcami prawnymi z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych stanowią:

- 1) ustawa z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
- 2) ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- 3) ustawa z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...) (j.t. Dz. U. Z 2003 r., Nr 19, poz. 1115, z późn. zm.),
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

Wkłady mieszkaniowe.

§ 2

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Członkowie, którzy na podstawie przepisów o zasadach kredytowania budownictwa mieszkaniowego obowiązujących w dacie ustanowienia prawa do lokalu, wnieśli przed otrzymaniem lokalu część wkładu mieszkaniowego, uzupełniają ten wkład uczestnicząc w spłacie kredytu wraz z odsetkami w miesięcznych ratach, wyliczonych w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące spłaty kredytów mieszkaniowych lub umowę z bankiem kredytującym. Raty kredytu wraz z odsetkami wnoszone są wraz z opłatą za używanie lokalu, w terminach określonych przez Statut Spółdzielni.
3. W przypadkach, gdy Statut Spółdzielni dopuszcza ponowne ustanowienie na rzecz byłego członka (lub osoby bliskiej wspólnie zamieszkałej) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło (w sytuacjach, o których mowa w § 66 ust. 6 Statutu Spółdzielni) osoba zawierająca taką umowę uzupełnia wkład mieszkaniowy przed ustanowieniem prawa do lokalu, w wysokości ustalonej zgodnie z § 87 Statutu Spółdzielni.
4. W przypadku realizowania uprawnień, o których mowa w § 99 Statutu (art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) dokonuje się wyceny rynkowej wartości lokalu na koszt byłego członka (lub w razie śmierci członka osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu) a wysokość wniesionego przez byłego członka wkładu mieszkaniowego oblicza się w stosunku procentowym do wartości rynkowej. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu wnosi wkład w wysokości należnej byłemu członkowi.
5. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby, a do którego mają zastosowanie przepisy ustawy wymienionej w § 1 pkt.3, ma obowiązek – oprócz wniesienia części wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej wkładowi

wniesionemu przez osobę, której prawo wygasło – podpisać oświadczenie o przyjęciu do spłaty całości zobowiązań z tytułu kredytu, odsetek skapitalizowanych przez bank, odsetek wykupionych przez budżet i ich waloryzacji – przypadających na dany lokal.

Rozliczenia z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych.

§ 3

1. Z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 i 4 Regulaminu, w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym paragrafie.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu przysługującej do zwrotu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy (niespłacony kredyt mieszkaniowy wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal), jak również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal (o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy ze środków publicznych) oraz inne, przewidziane w Statucie należności.
4. Warunkiem dokonania rozliczenia i wypłaty należności z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu jest zwolnienie lokalu w sensie fizycznym i prawnym.
5. Przez zwolnienie lokalu w sensie fizycznym rozumie się opróżnienie lokalu z rzeczy należących do wszystkich osób w nim zamieszkujących, a także fizyczne jego opuszczenie przez byłego członka i inne osoby, które swoje prawa od niego wywodzą i oddanie kluczy do mieszkania do Spółdzielni. Obowiązek usunięcia wszystkich rzeczy dotyczy także pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jeśli takie rzeczy w nim się znajdują.
6. Przez zwolnienie lokalu w sensie prawnym rozumie się wymeldowanie wszystkich osób z pobytu stałego lub czasowego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni w stanie nadającym się do ponownego zasiedlenia.
7. W przypadku konieczności wymeldowania administracyjnego przez Spółdzielnię, koszty z tym związane obciążają osobę zwalnającą lokal.
8. Jeżeli w wyniku przetargu Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą niż wynikająca z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę, uzyskaną różnicę przeznacza się na pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni.
9. Przepis § 4 ust 5 i 6 oraz §5 ust. 8, 9 stosuje się odpowiednio.

Wkłady budowlane.

§ 4

1. Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności lokalu dla mieszkań (i/lub lokali o innym przeznaczeniu) nowowytbudowanych oraz stanowiącym podstawę do rozliczeń (zwrotu) w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu jest kwota odpowiadająca kosztom budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na ten cel, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu podstawą rozliczenia jest wartość rynkowa lokalu, określona przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem § 5.
3. Członkowie, którzy na podstawie przepisów o zasadach kredytowania budownictwa mieszkaniowego wnieśli przed przydzieleniem lokali zaliczkę na wkład budowlany, uzupełniają wkład w miesięcznych ratach, wyliczonych w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące spłaty kredytów mieszkaniowych lub umowę z bankiem kredytującym. Raty wkładu budowlanego (kredytu) wraz z należnym bankowi oprocentowaniem wnoszone są wraz z opłatą za używanie lokalu w terminach określonych przez Statut Spółdzielni.
4. W razie zbycia w drodze umowy cywilno-prawnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego spłatą kredytu i odsetek, nabywca obowiązany jest w akcie notarialnym przejść całość zadłużenia przypadającego na dany lokal i spłacać raty wkładu wraz z odsetkami na zasadach określonych w pkt.3 od dnia nabycia. W razie braku zgody nabywcy na przejęcie zadłużenia, cała kwota kredytu i odsetek staje się natychmiast wymagalna od zbywcy własnościowego prawa do lokalu.
5. Jeżeli zwolniony lokal jest zdewastowany lub jego stan techniczno-użytkowy wskazuje na nadmierne zużycie, a z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wynika, że okoliczności te zostały uwzględnione przy ustaleniu wartości rynkowej lokalu, osoba nabywająca taki lokal za cenę obniżoną nie ma roszczenia do Spółdzielni o doprowadzenie tego lokalu do właściwego stanu techniczno-użytkowego. Przed ubieganiem się o taki lokal osoba zainteresowana ma obowiązek zapoznać się ze stanem techniczno-użytkowym i wyglądem lokalu i potwierdzi to stosownym oświadczeniem złożonym w Spółdzielni.
6. W przypadku lokalu, o którym mowa w ust 5, jeżeli rzeczoznawca dokonujący wyceny wartości rynkowej lokalu określi odrębnie kwotę nakładów niezbędnych do doprowadzenia lokalu do typowego standardu w Spółdzielni, o kwotę tę Spółdzielnia pomniejsza należność osobie zwalniającej lokal, a wypłaca ją osobie, na rzecz której ustanawia prawo w wyniku przetargu. Nabywcy nie przysługuje roszczenie o wypłacenie tej kwoty, jeżeli nabywa lokal w wyniku przetargu ogłoszonego za cenę obniżoną w stosunku do wartości rynkowej lokalu.

Rozliczenie z tytułu zwrotu wkładów budowlanych i z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 5

1. Sposób rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu budowlanego lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu określa ta umowa.
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobom uprawnionym wartość rynkową tego prawa, z uwzględnieniem zastrzeżeń określonych poniżej.
3. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną 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, w kwocie wymaganej do spłaty.
4. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni lub zainteresowanych osób. Koszty wyceny ponosi członek/inna osoba, której przysługiwało prawo do lokalu lub jego następcy prawni. Jeżeli dokonanie wyceny

- zleca Spółdzielnia, członek/inna osoba, której przysługiwało prawo do lokalu zobowiązany/a jest pokryć koszty tej wyceny.
5. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny rynkowej wartości lokalu w oparciu o obowiązujące w tym zakresie odrębne przepisy. Określając rynkową wartość lokalu rzeczoznawca majątkowy wycenia mieszkanie według zastanego rzeczywistego stanu lokalu, uwzględniającego zarówno wykonane przez lokatora prace wpływające obiektywnie na podniesienie wartości lokalu, jak też stopień zużycia lub dewastację lokalu, wpływające na obniżenie tej wartości.
 6. Przysługująca uprawnionym wartość lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu. Z kwoty tej potrąca się także wszelkie należności przysługujące Spółdzielni od osób zwalniających lokal.
 7. Jeżeli w wyniku przetargu na lokal Spółdzielnia uzyska kwotę wyższą niż wynikająca z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę, uzyskaną różnicę przeznacza się na pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni.
 8. W przypadku, gdy **nikt nie zgłosi gotowości do zawarcia umowy i wniesienia wartości lokalu w wysokości wynikającej z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, Zarząd Spółdzielni może ogłaszać kolejne przetargi z zastrzeżeniem, iż cena lokalu wynikająca z wyceny rzeczoznawcy nie może ulec zmianie przez okres 12 miesięcy, zgodnie z brzmieniem art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie okresu 12 miesięcy Spółdzielnia zobowiązana jest do pozyskania aktualizacji operatu szacunkowego.**
 9. **Po ogłoszeniu 5 bezskutecznych przetargów Spółdzielnia może zasiedlić lokal na zasadzie najmu z zastosowaniem odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego), a z uprawnionym do otrzymania należności wygaśnięcia prawa rozlicza kwotę za którą lokal był zaoferowany w ostatnim przetargu.**
 10. Skreślony.

Rozliczenia z członkami z tytułu zmiany głównego użytkownika.

§ 6

1. Małżonek byłego członka realizujący uprawnienia wynikające z § 97 Statutu nie ma obowiązku wykazywania swoich uprawnień do wkładu mieszkaniowego. Roszczenia spadkobierców zmarłego członka dotyczące wypłacenia równowartości wkładu będącego spadkiem przysługują wobec małżonka, któremu prawo do lokalu przysługuje. Dopóki prawo to nie wygaśnie Spółdzielnia nie ma obowiązku dokonywania rozliczeń ze spadkobiercami.
2. W sytuacji, gdy realizacja uprawnień wynikających z § 99 ust.2 Statutu następuje w wyniku ustania członkostwa wskutek śmierci członka, osoba bliska wspólnie zamieszkała ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku ma obowiązek przedstawić sądowe stwierdzenie nabycia spadku, a w przypadku odziedziczenia części wkładu, uzupełnić wymagany wkład lub wykazać, że dysponuje prawem do pełnego wkładu.
3. W przypadku dokonywania przez członków Spółdzielni zamiany spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu do rozliczenia wkładów związanych z tymi lokalami stosuje się odpowiednio zasady określone w § 2 ust. 4.

Rozliczenia z członkami z tytułu przeniesienia własności lokalu.

§ 7

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu, po spełnieniu określonych wymagań finansowych.
2. Członek ubiegający się o przeniesienie własności lokali, do których mowa w ust 1, obowiązany jest, przed podpisaniem umowy, dokonać spłat przewidzianych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa jest w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Postanowienia uzupełniające.

§ 8

Warunki zmiany praw z lokatorskich na własnościowe dokonane w 2001 r. określa uchwała Rady Nadzorczej Nr 8/02/2001 z dnia 19.02.2001 r. Kwota udzielonej wówczas bonifikaty wyrażona procentowym udziałem w wysokości wkładu podlega potrąceniu (pomniejsza) kwotę należną byłemu członkowi lub jego następcom prawnym, w razie wygaśnięcia prawa do lokalu, rodzącego obowiązek zwrotu wkładu budowlanego przez Spółdzielnię.

§ 9

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do praw do lokali użytkowych i garaży, z tym, że członek obowiązany jest wnieść pełny wkład budowlany przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu.

Postanowienia końcowe.

§ 10

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z wyjątkiem § 3 pkt.8 i §5 pkt.7, które obowiązują od dnia 01.01.2010 r.

§ 11

Traci moc regulamin rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu z tytułu wnoszenia i zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z przydziałem, zwalnianiem, zamianą mieszkania oraz przekształceniem lokatorskiego prawa do mieszkania na własnościowe, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/11/38/2003 z dnia 03.11.2003 r. z późn. zm.

Uchwalono na posiedzeniu

Rady Nadzorczej w dniu 30.09.2010 r.

Uchwałą Nr 08/09/13/2010

Protokół Nr 3/2010

z dnia 30.09.2010 r.

z późn, zm.

- uchwała RN Nr 3/12/78/2015

z dnia 17.12.2015 r.

-uchwała RN Nr. 1/04/9/2020 z dnia 09.04.2020 r.