

REGULAMIN

wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, ich rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2003r Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 2003r Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1996r Nr 5 poz.32, tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 119 poz.1115 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z 14 czerwca 2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz.873) z późniejszymi zmianami.
5. Statut Spółdzielni.

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 (mieszkalnego, użytkowego, garażu),
 - 2) ustanowienia nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez spółdzielnię,
 - 3) przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
- 1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnicą między pełnymi kosztami budowy a pomocą publiczną uzyskaną 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.
Wkładem budowlanym 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. Wkłady mieszkaniowe bądź budowlane obciążane są z tytułu umorzenia stanowiącego wartość zużycia mieszkań wynoszącego 1,5% (stawka roczna obowiązująca od 01.01.1990r): Obciążenie to dokonywane jest na podstawie art.6 pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wkłady budowlane dotyczące lokali użytkowych i garaży umarżane są 2,5% rocznie.

- 1.3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenia dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny rynkowej jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu. 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, wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać tytuł prawny lokalu jaki będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład, którego kwota będzie określona w postępowaniu przetargowym.
- 1.5. Z kwoty wkładu wypłaconej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia z tytułu:
 - 1) nie wniesioną przez członka części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami do spłaty w wysokościach określonych w ustawie z dnia 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych),
 - 2) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo wygasło i odsetek zgodnie ze statutem,
 - 3) kosztów wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) nominalnej wartości umorzenia kredytu, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych,
 - 5) kosztów ogłoszenia przetargu.
- 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 dotychczasowego użytkownika.

2. Rozliczenie związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu i ustanowienie nowego tytułu prawnego.

- 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.
- 2.3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się roszczenie, wymienione w ust.1.5 pozostałą kwotę Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej.

- 2.4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 2.5. Jeśli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika w drodze przetargu, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do lokalu powinny być dokonane w terminie, nie krótszym niż 3 miesiące, od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy do Spółdzielni.
- 2.6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, przysługuje obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie 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.
- 2.7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie art.14 ust. 1 i 2 oraz art.15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej zamieszkującej z członkiem w tym lokalu, osoba ta w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa od lokalu złoży deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do mieszkania.
- 2.8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ar.15 ust.3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art.11 ust.2¹ i 2².
- 2.9. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony j.w., Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17¹¹ ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
- Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu (przetarg) uległa istotnej zmianie wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej. Różnice z tego tytułu odnoszone są zgodnie z postanowieniem statutu.

3. Rozliczenie z tytułu zawarcia z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu.

- 3.1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2,
 - 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 innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1, ustawy o usm.
- 3.2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.

Umowę zawiera się w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o usm.
- Osoba wnioskująca o przeniesienie własności lokalu jest obowiązana wpłacić należności, o których mowa w pkt.3 warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd.

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.3 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę nie będącą członkiem, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności nie wymaga wyceny przez rzeczoznawcę.

Wpływy z wpłat członków, o których mowa w art.12 ust.1 pkt.2 z tytułu przekształceń spółdzielczego prawa lokatorskiego i przeniesienia w odrębną własność przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa.

Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali i gruntów następuje na podstawie aktu notarialnego umowy o przeniesienie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Wartość ewidencyjna lokali i gruntów, na które została zawarta umowa przeniesienia własności lokalu tj. wartość początkowa, umorzenie oraz wkłady podlegają zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z ruchu ludności.

W przypadku zbycia lub zamiany mieszkań własnościowych na podstawie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tych mieszkaniach. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Skuteczność zbycia jest możliwa po spłaceniu kredytu i odsetek obciążających lokal. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków obejmujących lokale.

W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: małżonka, wstępnych lub zstępnych zobowiązania te przechodzą na nabywców prawa.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 43/32/2010 Rady Nadzorczej Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25 stycznia 2010 r. obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
[Signature]

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
[Signature]

RADCA PRAWNY
Adam Karwat
Nr wpisu KL/R/85

.....
[Signature]

RADA NADZORCZA
PIONKOWSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w PIONKACH