

REGULAMIN

rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Bytomiu z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych

*tekst jednolity zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/2015
z dnia 24.09.2015r.*

z uwzględnieniem zmiany zatwierdzonej uchwałą RN nr 23/2016 z dnia 12.05.2016r.

Regulamin opracowany został w oparciu o:

- a) ustawę z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- b) ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- c) ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- d) ustawę z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 518),
- e) ustawę z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2002r. nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami),
- f) ustawę z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),
- g) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Bytomiu zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 29.04.2008r. (z późniejszymi zmianami).

I. 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 przekazanego do dyspozycji Spółdzielni,
- 3) przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu,

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określi odrębny regulamin,

- 4) wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką

1.2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną

przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

- 1.3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu równa się rynkowej wartości lokalu.
- 1.4. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1.1. są dokonywane na podstawie rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt wyceny obciąża osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 1.5. W przypadku gdy uzyskanie prawa do lokalu następuje w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, ceną wywoławczą w I przetargu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Procedura przetargowa określona jest w § 5a) Regulaminu Spółdzielni „Nasz Dom” w Bytomiu w sprawie przyjmowania członków, ustalania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.

Jako wartość rynkową przyjmuje się kwotę wynikającą z rozstrzygnięcia przetargowego. Jeżeli trzeci przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności nie zostanie rozstrzygnięty, jako wartość rynkową przyjmuje się kwotę wywoławczą z tego przetargu.
- 1.6. Z kwoty wkładu wypłacanej osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca wszystkie należności.
- 1.7. Opłaty należne za dany lokal za okres między datą jego opróżnienia i protokolarnego przekazania Spółdzielni a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy Spółdzielni.

II 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, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i protokolarnie przekazanie lokalu Spółdzielni.
 - 2.2.1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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 i Regulaminu Spółdzielni „Nasz Dom” w Bytomiu w sprawie przyjmowania członków, ustalania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.
 - 2.2.2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. 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.
 - 2.2.3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu i jego protokolarnie przekazanie Spółdzielni. Jeżeli wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym

z rozstrzygnięcia przetargowego nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty wpływu na konto Spółdzielni należności od nabywcy prawa. W przypadku braku rozstrzygnięcia przetargu w okresie sześciu miesięcy od daty opróżnienia lokalu i jego protokolarnego przekazania Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu w terminie 14 dni, od dnia upływu sześciu miesięcy.

- 2.2.4. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym z tytułu opłat za używanie lokalu (również należności wynikających z rozliczeń następujących w terminach późniejszych np. z rozliczeń ciepła) oraz kosztów wyceny lokalu.
- 2.3.1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w punkcie 2.3.2., nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 2.3.2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
- 2.3.3. Zapisy punktów 2.2.3 i 2.2.4. stosuje się odpowiednio.
- 2.4. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 2.2.1. lub 2.3.1 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 2.5. 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. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
- 2.6. 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, osoba uprawniona winna zgromadzić wkład mieszkaniowy w pełnej wysokości.

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

- 3.1 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:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty

przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3.1.1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 3.2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszt budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
 - 3.3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokona przeniesienia własności lokalu.
 - 3.4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, wybudowanych przez Spółdzielnię z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynek przy ulicy Knosały 111a), mogą żądać przekształcenia przysługujących im praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali, po spełnieniu warunków określonych przez ustawę z dnia 19.08.2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz po spełnieniu warunków określonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, postanowień Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.
 - 3.5. Opłaty bankowe związane z realizacją wniosku pokrywa wnioskodawca.

IV. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką

- 4.1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - (zrzeczenie się osoby uprawnionej swojego prawa na rzecz Spółdzielni, przejęcie tego prawa przez Spółdzielnię w trybie egzekucji z nieruchomości) prawo to - jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
- 4.2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w punkcie 4.1., Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
- 4.3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w artykule 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, w paragrafach 154 i 156 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany:

- *zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 12/2015 z dnia 12.03.2015r. oraz nr 52/2015 z dnia 24.09.2015r.*