

REGULAMIN
rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
wartości rynkowej prawa do lokalu oraz udziałów członkowskich
w eksploatowanych budynkach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie

Dział I

Podstawy prawne.

§ 1

Niniejszy regulamin został uchwalony w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tj Dz. U z 2013r. poz. 1443 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj Dz. U z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj Dz. U z 2014r. poz. 518 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów... (tj Dz. U z 2013r. poz. 763 z późn. zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie

Dział II

Słownik.

§ 2

1. **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 na sfinansowanie części kosztów budowy lokalu.
2. Proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą ze środków publicznych lub innych ustala się:
 - na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego lokalu,
 - jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego do wartości lokalu, jest korygowany z tytułu wpłat wnoszonych przez członka w związku ze spłatą rat

kredytu.

3. **Wkładem budowlanym** związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu jest wartość odpowiadająca pełnym kosztom budowy tego lokalu.
4. Przez **koszt budowy** lokalu rozumie się ostateczny koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na przydzielony lokal.
5. **Udział członkowski** jest to wyrażona w pieniądzu wartość w wysokości określonej w Statucie, której wniesienie na rzecz Spółdzielni powoduje określone skutki prawne.
6. **Wartością rynkową lokalu** w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Spółdzielni, zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy dokonany przez rzeczoznawcę może być zakwestionowany tylko w trybie określonym przepisami w/w ustawy.
7. Spółdzielcze prawo do lokalu **wygasa** z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie spółdzielni.

Dział III

Zasady ogólne.

§ 3

1. Regulamin określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 - a) wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię,
 - c) zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach zawierają odrębne regulaminy, określające zasady realizacji tych inwestycji.
3. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu bądź wartości rynkowej prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca swoje należności wg stanu na dzień opróżnienia lokalu tj.:
 - a) zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami,
 - b) kwoty obciążenia z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, pozostałego do spłaty w wysokościach wynikających z ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy

- państwa w spłacie niektórych kredytów... z późn. zm., w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- c) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal,
 - d) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - e) koszty sądowe, komornicze i egzekucyjne,
 - f) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

Dział IV

Zasady szczegółowe.

§4

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,

1. Warunkiem rozliczenia wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest jego opróżnienie i przejęcie przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa, z uwzględnieniem art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 3.06.2005r. (Dz. U z 2005r. Nr 122 poz. 1024) wg brzmienia: *„do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły”*.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i stosownego regulaminu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty należne Spółdzielni zgodnie z zapisami § 3 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu wartość rynkowa lokalu uległa istotnej zmianie, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu zobowiązany jest wnieść wymagany wkład według aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu ponosi członek na rzecz, którego prawo jest ustanawiane.
6. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu 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 lokalu.

7. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego nie dokonuje się również, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie drugiemu małżonkowi w wyniku podziału majątku po rozwodzie lub zniesienia wspólności prawa w czasie trwania małżeństwa.
8. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowienie nowego tytułu prawnego do danego lokalu następuje w trybie 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, iż 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. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego zalicza się tej osobie część wkładu mieszkaniowego należnego jej z tytułu wygaśnięcia poprzedniego prawa do lokalu, która przypadnie tej osobie w postępowaniu spadkowym.
9. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, prawo to nie wygasło lecz z mocy prawa przeszło na Spółdzielnię, ta wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu niewniesionej części wkładu budowlanego, w tym niespłacony kredyt wraz z odsetkami, jeżeli finansowanie części wkładu pochodziło z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię oraz obciążenia hipoteką.

§5

1. Należności ustalone na zasadach określonych w § 4 wypłacane są w terminie 30 dni od uzyskania przez spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Zasady rozliczeń określone w § 4 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po 30 lipca 2007r. (to jest po wejściu w życie nowelizacji Ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późn. zm.).

3. Rozliczenia dotyczące lokali, do których prawa wygasły przed dniem 30 lipca 2007r. dokonywane są zgodnie z zapisami przepisów obowiązujących w datach zdarzenia.

§6

Rozliczenia związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię.

1. Lokale mieszkalne pochodzące z odzysku (zwolnione przez dotychczasowych użytkowników, wolne w sensie prawnym i fizycznym) będące własnością spółdzielni nabywane są w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na rzecz osoby wygrywającej przetarg jest wpłata kwoty wylicytowanej i przybitej w drodze przetargu.
3. Postanowienia § 4 pkt. 5 stosuje się odpowiednio.

§7

Rozliczenia związane z zamianą lokali oraz przekształceniem tytułu prawnego do lokalu.

1. Spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych podlegają przekształceniu na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.).
2. Do przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych objętych spłatą kredytu i odsetek na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów... (tj. Dz. U z 2013r. poz. 763 z późn. zm) stosuje się zapisy tej Ustawy.
3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wkłady mieszkaniowe są ustalane dla każdego lokalu odrębnie wg wartości rynkowej lokalu, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie zainteresowanego członka Spółdzielni. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest zobowiązany do przejęcia i dalszej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami na zasadach określonych w ustawie, o

której mowa w ust. 2.

§8

Rozliczenia związane z wypłatą udziałów członkowskich

1. Udziały podlegają cesji i dziedziczeniu z zastrzeżeniem art. 16a ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Zwrot wpłaconych udziałów następuje w ich wartości nominalnej w ciągu jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo (art. 26 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze), chyba że udziały te zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni (art. 19 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze). Wypłaty dokonuje się na pisemny wniosek byłego członka po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Wypłata udziałów w razie śmierci członka przysługuje spadkobiercom na podstawie postanowienia sądu, notarialnego poświadczenia dziedziczenia lub działu spadku, po potrąceniu z nich zobowiązań wobec spółdzielni.
4. W przypadku, gdy członek wskazał osobę, która ma dziedziczyć jego udziały, wypłata wniesionych udziałów następuje na rzecz osoby wskazanej w deklaracji członkowskiej, po potrąceniu z nich zobowiązań wobec spółdzielni..
5. W przypadku wykluczenia z członkostwa z powodu zadłużenia wobec Spółdzielni wniesione udziały zalicza się na poczet zobowiązań wobec Spółdzielni. Spółdzielnia informuje pisemnie dłużnika o kwocie udziałów zaliczonych na poczet zadłużenia.

Dział V

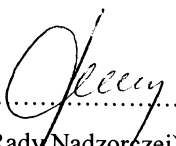
Postanowienia końcowe

§9

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie w dniu 5.03.2015r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin SM „BUCZYNA” w Bukownie w sprawie zasad ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z członkami z tyt. wkładów z dnia 21.02.1995r.

3. Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych SM BUCZNA z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji spółdzielni z dnia 30.10.2000r.


.....
(Sekretarz Rady Nadzorczej)


.....
(Przewodniczący Rady Nadzorczej)

Radca Prawny

Barbara Nępczyńska-Ziółko