

REGULAMIN
Rozliczeń z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Sochaczewie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1990 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 20 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2162 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.611 z późniejszymi zmianami)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie

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 odzyskanego przez Spółdzielnię
 - 3) przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażaną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę

uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 3 w odniesieniu do § 4 ust.1 pkt 4. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać między innymi, jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.
5. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
 - 1) niespłaconego kredytu i odsetek, niewniesionego wkładu mieszkaniowego, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 2) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni
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 wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki cieplnej.

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 i przekazanie kluczy Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, niespłacony kredyt wraz z odsetkami, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz inne zobowiązania wobec Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, pomniejszoną o niewniesioną przez osobę 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, kwoty zaległych opłat koszty określenia wartości lokalu oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

4. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie § 2 ust.2 lub ust.3 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i w terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego bądź pozyskania nabywcy na dany lokal w trybie i na zasadach ujętych w regulaminie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu i najem lokalu użytkowego wolnego w sensie prawnym i fizycznym.
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 w art. 14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w sprawach wynikających z art.15 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.

Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni

§3

1. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Osoby uzyskujące prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnoszą wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych osoby zainteresowane, członkowie Spółdzielni i ich współmałżonkowie winni złożyć pisemne oświadczenie o wzajemnym przejęciu praw i zobowiązań finansowych związanych z zamienianymi lokalami.
4. W przypadku odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania lokatorskiego obciążonego kredytem i odsetkami wykupowanymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r., o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkalnych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, Spółdzielnia dokonuje spłaty pozostałej części kredytu wraz z odsetkami oraz nominalnej kwoty umorzenia i rozlicza się z bankiem. Następnie Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu.

Członek nabywający prawo odrębnej własności do wyżej opisanego lokalu wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

5. Różnicę między kwotą uzyskaną w drodze przetargu § 3 ust. 2 i 4 regulaminu, a wartością rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zalicza się na pozostałe przychody Spółdzielni.

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształceniu tytułów prawnych do lokali

§4

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w prawo odrębnej własności przed podpisaniem aktu notarialnego winien dokonać:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2 regulaminu,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzaniu do budżetu państwa uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni. Zasady te stosuje się odpowiednio również do członków, którzy chcą zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu użytkowego lub garażu, a także do przeniesienia na członka Spółdzielni udziału we współwłasności tego garażu.
3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności obciążają osoby na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności wielostanowiskowego garażu.
4. Wszelkie wymagane należności i rozliczenia, o których mowa w § 4 regulaminu winny być uregulowane w terminie 30 dni od daty decyzji Zarządu.

Postanowienia końcowe

§5

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze,

Ustawy o własności lokali , Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin Rozliczeń z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 217/97 z dnia 8 grudnia 1997 r.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/ 2021 w dniu 22.06.2021 r.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA Nr ²³...../2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Sochaczewie podjęta w dniu 22.06.2021r.

w sprawie: zmian w Regulaminie rozliczeń z członkami w Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie
z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych

§ 1

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 87/2020 z dnia 10.11.2020r. Rada Nadzorcza zatwierdza przedstawiony projekt Regulaminu rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Projekt regulaminu jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 4

Za podjęciem uchwały głosowało – ...⁴... członków R.N, przeciw – ²...

P. Donat Tomasz - ZA
P. Jeznach Cezary - ZA
P. Kulesza Andrzej - -
P. Opasiak Władysław - ZA
P. Osmolak Krystyna - PRZECIW
P. Petrykowska Irena - ZA
P. Szymański Waldemar - -
P. Tokarska Czesława - PRZECIW

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Cezary Jeznach

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Tomasz Donat